



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

JULIO DE 2024

Fondos SURA SAF S.A.C.



Perú



---

# Lectura del orden del día

JULIO DE 2024

A grayscale photograph of a person's hand pointing at a bar chart on a document titled "Annual financial report". The chart has several bars of varying heights. The background is dark and out of focus, showing what appears to be a desk with papers and a laptop.

## Orden de la Asamblea

1 - Designación del presidente y secretario de la Asamblea

2 - Elección del futuro del Fondo, dado el vencimiento del plazo de vigencia

3 - Lineamientos de desinversión en caso se apruebe la no renovación del Fondo

4 - Estado de las inversiones



Perú

---

# Elección del futuro del Fondo, dado el vencimiento del plazo de vigencia

JULIO DE 2024

# Plataforma Internacional



# Plataforma Real Estate en SURA Investment Management

Experiencia, conocimiento y capacidades que nos posicionan como uno de los actores referentes en Latinoamérica

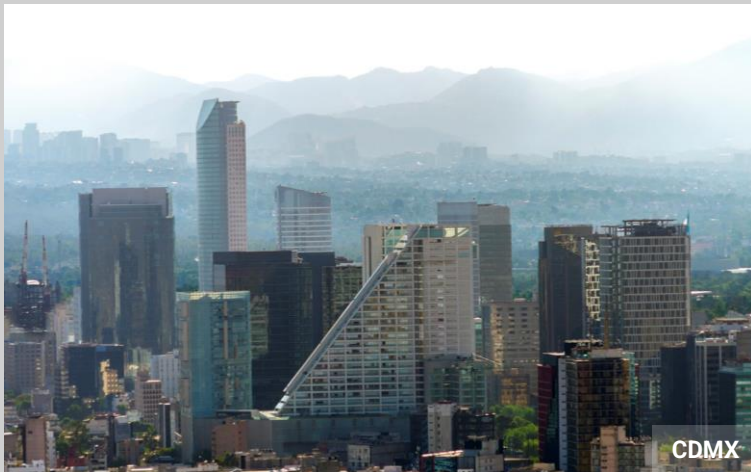
**Amplio portafolio inmobiliario: 12 fondos / mandatos en operación en Chile, Colombia y Perú con USD 615 millones de activos bajo administración**

**+570,000m<sup>2</sup> de área arrendable en activos inmobiliarios bajo administración**

**Amplia cartera de activos con perspectiva integral, permitiéndonos reconocer de forma ágil tendencias y oportunidades**

**Proceso de inversión de altos estándares de inversión y políticas ESG y órganos de gobierno que aseguran un buen gobierno corporativo**

**Equipo de 17 profesionales con experiencia conjunta en Portfolio Management, Transacciones y Asset Management**



## Plataforma regional real estate

Experiencia, conocimiento y capacidades que nos posiciona como uno de los actores referentes en Latinoamérica en la industria inmobiliaria

USD 615 MM  
**Activos bajo manejo**

17  
**Profesionales**

12  
**Fondos / Mandatos**

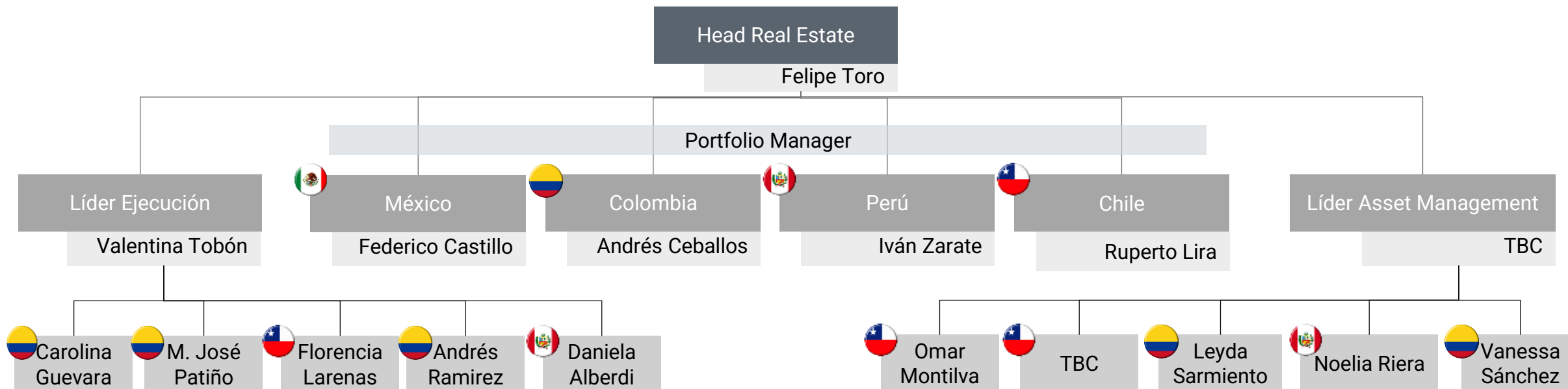
+ 579,730 m<sup>2</sup>  
**GLA Rentas**

+ 18  
**Años experiencia**



# Modelo operativo

El modelo operativo está compuesto por un equipo regional de 17 profesionales y un comité de inversiones con 3 miembros





# Antecedentes del Fondo



# Mercado de oficinas prime

Mercado con señales de recuperación con una dinámica más saludable entre oferta y demanda

Resumen de mercado de oficinas prime

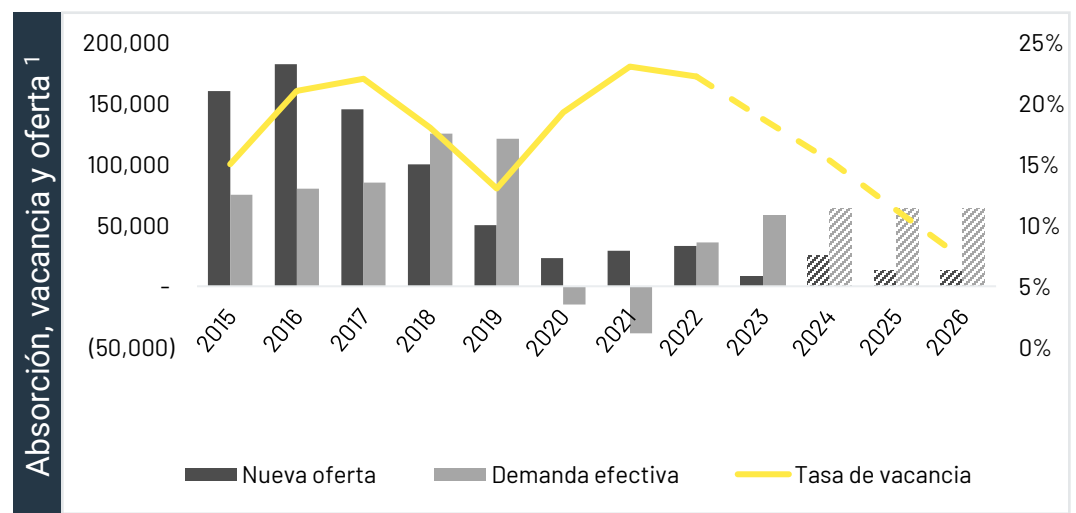
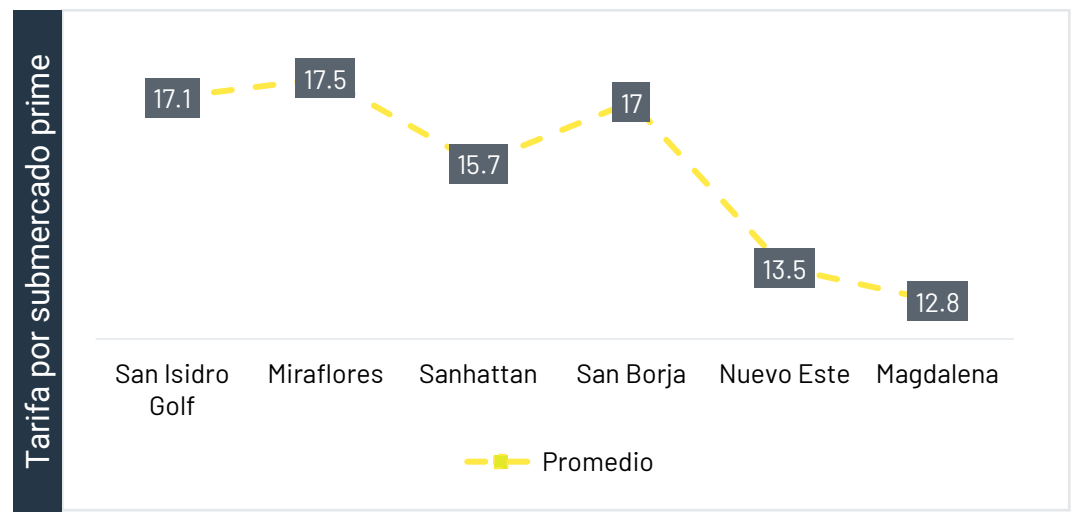
■ Recesión ■ Estabilización ■ Expansión ■ Consolidación

<b>Inventario (m<sup>2</sup>)</b> <b>0.9 MM</b>	<b>Vacancia</b> <b>21.5%</b>	<b>Renta (USD/m<sup>2</sup>)</b> <b>15.7</b>
Expectativa 2024 	Variación vs 4Q 2023 +2.8%	Expectativa 2024 
Variación vs 4Q 2023 +2.6%	Expectativa 2024 	

Se estima en el 2024 que ingresen 2 edificios con un área total mayor a 20,000 m<sup>2</sup>, y **no se registran nuevos proyectos en construcción.**

La absorción neta de oficinas en el primer trimestre 2024 fue de 11,696 m<sup>2</sup>, esta se ha mantenido positiva desde el 2022.

Se observa un aumento en los precios en todos los submercados respecto al trimestre anterior.

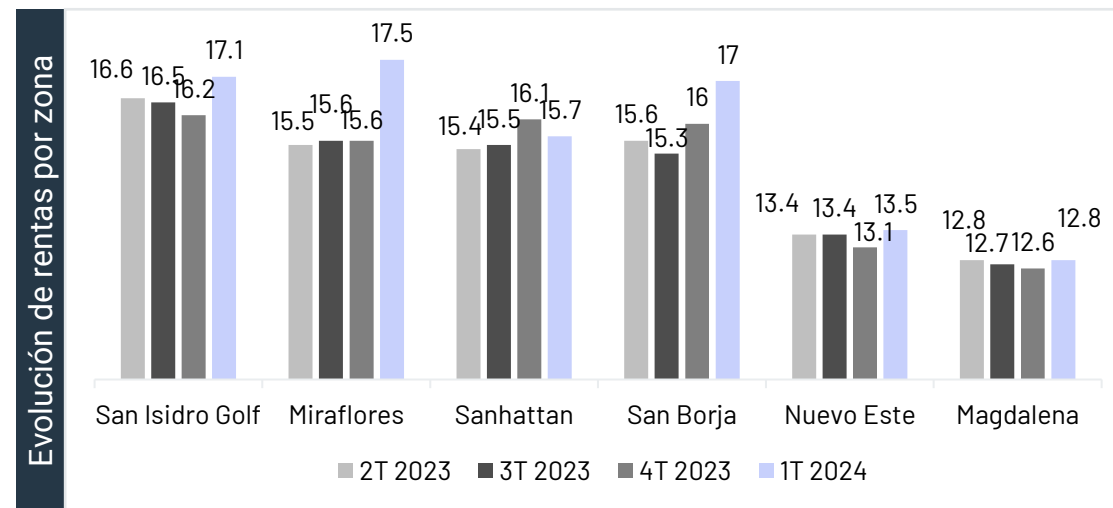
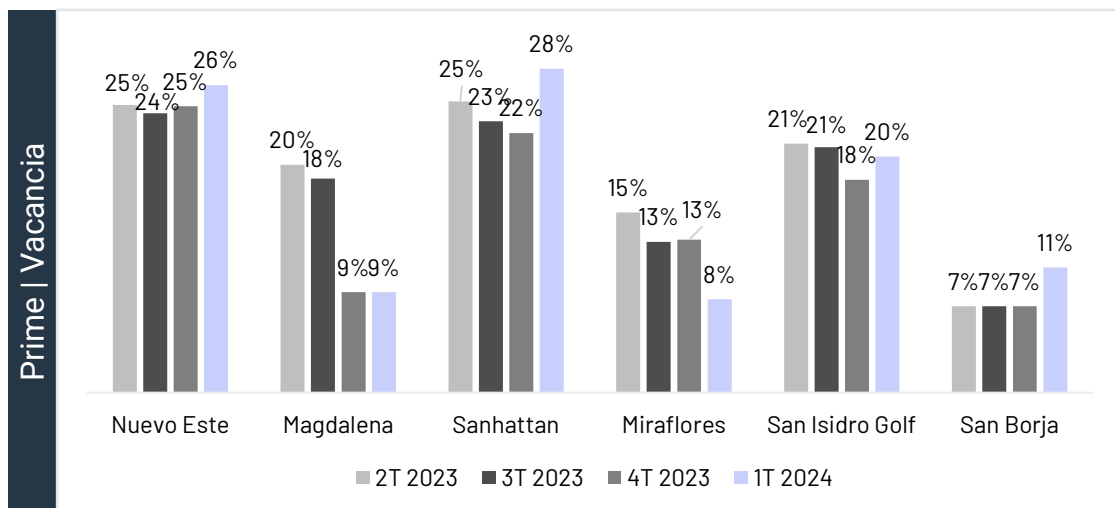


Fuente: RE Propiedades 1Q 2024

1) Para la oferta del periodo proyectada se asume que en el 2024 ingresan 25,000 m<sup>2</sup> y en los años posteriores se asume el 50% de la oferta del 2024. Para la absorción se asume que en el 2024 en adelante se alcanzaría 10% adicional de la demanda efectiva del 2023.

# Mercado de oficinas prime

Se observa una recuperación en la vacancia por submercado



## Mercado

- En el 2024 se espera el ingreso del edificio Fibra Camino Real y del edificio Pardo en Miraflores.
- Al 4Q 2023 se observó una absorción **net**a de 57,825 m<sup>2</sup>, y en el primer trimestre del 2024 una absorción neta de 11,696 m<sup>2</sup>.
- En 1Q2024 se observó un aumento en la renta promedio a 15.7 USD/m<sup>2</sup>. Se está cada vez más cerca de alcanzar los niveles pre pandemia.
- **Oportunidades en consolidación de espacios estabilizados a precios y rentas de mercados.**

Fuente: RE Propiedades 1Q 2024

# Resumen del Fondo

Fondo con patrimonio de USD 91 MM y múltiples atributos

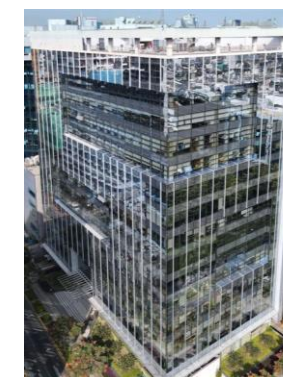
## Atributos del Fondo

<b>Diversificación</b>	<b>3</b> Edificios Oficinas Prime	<b>+25</b> Arrendatarios	<b>28k</b> M2 GLA
<b>Rentabilidad<sup>(1)</sup></b>	<b>TIR</b> Clase A: 4.90% Clase B: 4.90%	<b>DY</b> Clase A: 5.53% Clase B: 5.57%	
<b>Indicadores</b>	<b>Vacancia</b> Portafolio: 8.10% Mercado: 21.50%		
<b>Calidad Activos</b>	<b>1</b> SI Empresarial	<b>2</b> SI Financiero	

## Composición del portafolio



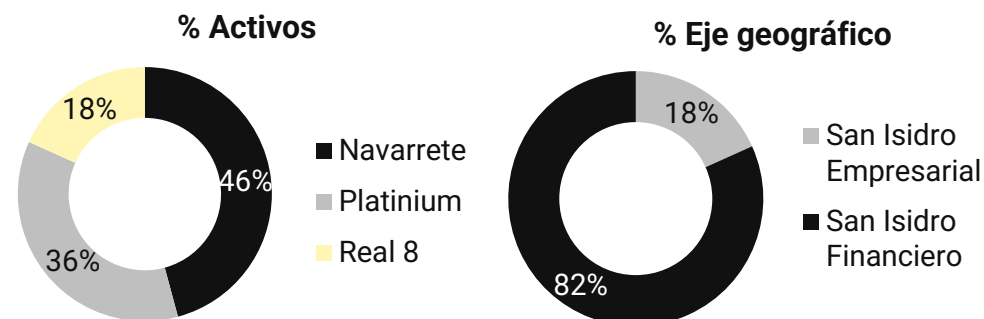
**Real Ocho**  
5,102 m<sup>2</sup>



**Platinum Plaza**  
9,810 m<sup>2</sup>



**Navarrete**  
13,106 m<sup>2</sup>



(1) Las rentabilidades son desde inicio de operaciones hasta marzo 2024

# Contexto actual del mercado

Se estima una recuperación del mercado de oficinas, sin embargo, aún no se observa dinamismo transacciones

## Nuestra perspectiva

### Inexistencia transacciones

- No existen transacciones de oficinas prime (últimos 24 meses)
- Incertidumbre en cuanto a términos esperados de una transacción de compraventa

### Mercado de compradores

- Ambiente actual: escasez de compradores
- Liquidación: muy probable venta a descuento
- Potenciales compradores: aseguradoras

### Riesgo político

Elecciones '26: incertidumbre para inversionista local y extranjero

### Tasa de descuento <sup>(1)</sup>

Pre pandemia ('20) 9.00%, post pandemia ('23) 9.50%  
Incremento impacta negativamente en valorizaciones

### Mercado de oficinas

Vacancia<sup>(2)</sup>: pre pandemia ('19) 16.0%, pandemia ('21) 23.0%, actual ('24) 21.5%. Mercado cada vez más dinámico

## Conclusiones

- Venta de activos durante siguientes 24 meses presenta múltiples retos incluyendo potenciales descuentos de precio
- Se espera una mejora en los indicadores operacionales de las oficinas prime

# Objetivo de la reunión

Dado que el Fondo vence en 2026, y hemos finalizado el año 8, la Asamblea Extraordinaria debe tomar la decisión de renovar o no renovar el Fondo.

## Consideraciones relevantes:

	1ra convocatoria	2da convocatoria
Quorum	66.7%	60%
Acuerdos	50% + 1	

# Alternativas Asamblea Extraordinaria FIRBI I

Se presentan alternativas descritas a continuación<sup>(1)</sup>

	Alternativa 1 Renovación	Alternativa 2 No renovación
<b>Plazo adicional /Vencimiento</b>	5 años / 2031	No / 2026
<b>Derecho de separación<sup>(2)</sup></b>	Sí	No
<b>Consideraciones relevantes</b>	<p>Impactos serán asumidos solo por inversionistas <b>que renueven</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ejecutará venta de activos (9 meses) con descuento sobre valor razonable actual (derecho de separación)</li> <li>• Alto costo financiero de activar líneas de financiamiento</li> </ul> <p><b>Existencia de derecho de separación a valor cuota actual genera potenciales elevados efectos de desvalorización para inversionistas que renueven.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Venta de activos en plazo remanente</li> <li>• <i>Best effort</i> de venta, precios sujetos a condiciones del mercado</li> <li>• Probabilidad de descuentos sobre el valor razonable actual</li> <li>• Se presentará <b>lineamientos</b> para la desinversión con el <b>objetivo de evitar altos porcentajes de descuentos</b></li> </ul>

(1) La alternativa 1 está sujeta a modificaciones en el reglamento

(2) Si se aprueba la propuesta llevada a asamblea, los partícipes que votaron en contra y los ausentes tienen derecho de separación y podrán redimir la totalidad de sus cuotas al valor cuota vigente de la fecha de acuerdo. Tendrán 10 días útiles posterior a la notificación para indicar su intención de ejercer derecho de separación. Posterior a ello, el Fondo tiene 9 meses para realizar el pago de derecho de separación.

# Recomendación

## Recomendación del equipo gestor

El equipo gestor del Fondo **recomienda la no renovación** del Fondo bajo los lineamientos de desinversión que se presentan a continuación





Perú



---

# Lineamientos de desinversión

JULIO DE 2024

# Lineamientos de desinversión

Se buscará maximizar el valor de los activos minimizando potenciales descuentos

## Objetivo

Lograr la desinversión de los activos del Fondo, maximizando su valor y minimizando los descuentos respecto al valor razonable



## Plan de desinversión

- 1 El equipo gestor, bajo los procesos de venta directa y/o concurso, ofrecerá los activos/portafolio al mercado de potenciales compradores
- 2 El Comité de Inversiones analizará las propuestas de venta y podrá aprobar de manera directa aquellas que no sean menores al valor razonable actual<sup>(1)</sup>
- 3 En caso el Comité de Inversiones apruebe una propuesta por debajo del valor razonable actual, esta será presentada al Comité de Vigilancia para su ratificación
- 4 El Comité de Vigilancia podrá solicitar la convocatoria de una Asamblea Extraordinaria para ratificar dicha propuesta

Si transcurrido el plazo remanente hasta el vencimiento del Fondo (Junio 2026) no se hubiera logrado la desinversión total de los activos del Fondo, se convocará a una Asamblea Extraordinaria y la Sociedad Administradora presentará el plan de liquidación<sup>(2)</sup>

(1) Independientemente de ello, el Comité de Inversiones tiene la facultad de aprobar propuesta por debajo del valor razonable actual

(2) Bajo el supuesto de haber sido elegidos liquidadores del Fondo

# Gracias

Julio 2024



Perú



# Anexos

# Derecho de Separación

Solo aplica si en la Asamblea General Extraordinaria no se acuerda la no renovación de Fondo

## Derecho de separación:

- Si se aprueba la renovación de Fondo, los partícipes que votaron en contra y los ausentes tienen derecho de separación y podrán redimir la totalidad de sus cuotas al valor cuota vigente de la fecha de acuerdo.

## Proceso:

- Al día siguiente del acuerdo de asamblea, se enviará una notificación a los **ausentes y partícipes que votaron en contra** de la opción elegida
- Tendrán **10 días útiles** para indicar su intención de ejercer derecho de separación. Posterior a ello, el Fondo tiene **9 meses** para realizar el pago de derecho de separación
- Los partícipes que opten por ejercer derecho de separación deberán redimir el total de sus cuotas al valor cuota vigente a la fecha de pago

## ARTÍCULO 8.- PLAZO DE DURACIÓN

- 8.1. El FONDO tiene un PLAZO DE DURACIÓN de diez (10) años, prorrogable indefinidamente por periodos adicionales de diez (10) años cada uno.

Las prórrogas se realizarán por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL adoptado antes del vencimiento de cada Periodo; salvo la primera prórroga del PERIODO DE OPERACIONES la cual podrá ser aprobada solo por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, sin perjuicio del ejercicio del derecho de separación que le corresponda a los PARTÍCIPES o lo que defina la ASAMBLEA GENERAL.

- 8.2. En caso de que la ASAMBLEA GENERAL apruebe una prórroga al PLAZO DE DURACIÓN, los PARTÍCIPES que hayan dejado constancia expresa de su voto en contra de dicha prórroga tendrán derecho de separación del FONDO.

Una vez que el PARTICIPE haya ejercido su derecho de separación, establecido en el presente artículo, tendrá derecho a la redención de la totalidad de sus CUOTAS al VALOR CUOTA al momento de la liquidación.

Con la finalidad de realizar la redención de las cuotas del PARTICIPE que haya ejercido su derecho de separación, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA comunicará a los PARTÍCIPES una propuesta de compra del total de las CUOTAS del PARTICIPE o PARTÍCIPES que hayan ejercido su derecho de separación, la misma que deberá ser realizada a prorrata de los PARTÍCIPES que decidan quedarse en el FONDO.

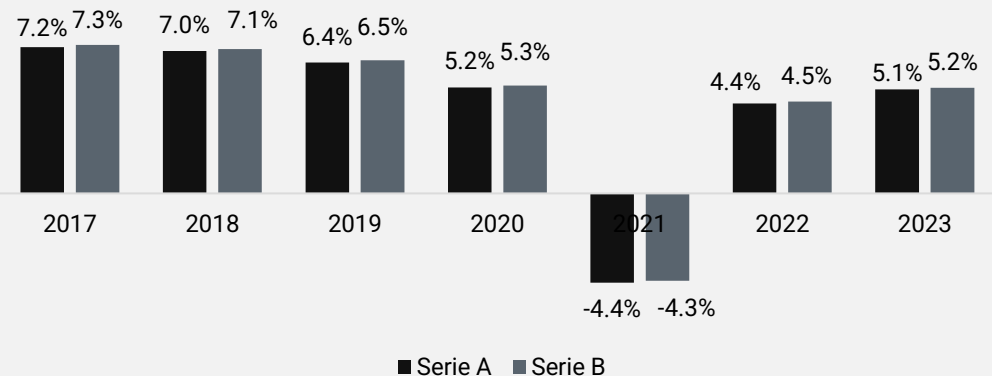
En caso los PARTÍCIPES no adquieran la totalidad de las CUOTAS a la venta, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA presentará a los PARTÍCIPES una propuesta de liquidación de activos, para cumplir con la redención de las CUOTAS remanentes del PARTICIPE o PARTÍCIPES que hayan ejercido su derecho de separación.

En caso la liquidación referida en el párrafo anterior implique la liquidación de todos los activos del FONDO, operará la regulación establecida en la sección de DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN del FONDO del presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

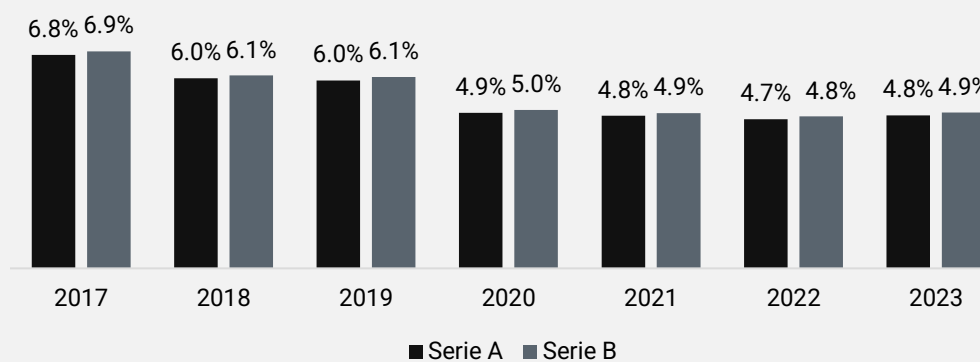
# Indicadores

El Fondo se encuentra en proceso de recuperación desde el año 2022

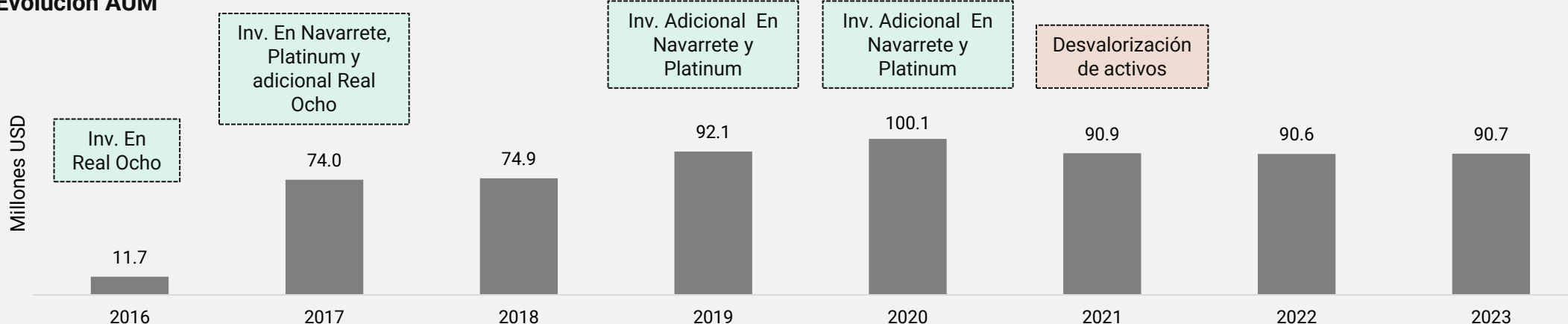
TIR anualizada (1)



DY anualizado(1)



Evolución AUM



(1) Neto de comisiones y antes de impuestos. Se muestran años completos.  
 (2) La vacancia del Fondo a marzo 2024 está en 8.1% en comparación al mercado que se encuentra alrededor de 21%.

# FIRBI I

La vacancia del Fondo por debajo y precios sobre promedio del mercado

## Renta Unitaria (\$/m<sup>2</sup>)

Oficinas/Periodo	3T-2023	4T-2023	1T-2024
Platinum	18.2	17.8	17.8
Real 8	17.7	17.8	17.7
Navarrete	17.4	17.5	17.0
<b>Portafolio</b>	<b>17.8</b>	<b>17.6</b>	<b>17.4</b>
Mercado SI Financiero <sup>(1)</sup>	16.1	16.7	16.8
Mercado SI Empresarial <sup>(1)</sup>	16.5	16.5	16.9

## Vacancia (%)

Oficinas/Periodo	3T-2023	4T-2023	1T-2024
Platinum	9.17%	9.17%	9.17%
Real 8	30.37%	20.16%	20.16%
Navarrete	2.64%	2.64%	2.64%
<b>Portafolio</b>	<b>9.96%</b>	<b>8.11%</b>	<b>8.11%</b>

## Comentarios generales

- La vacancia se ha mantenido en el Fondo. Se está realizando un plan comercial para nuevas colocaciones y renovaciones de los próximos vencimientos de contratos. Ante salidas o reducciones de metraje se han colocado rápidamente los espacios lo que no ha afectado la vacancia.
- Los precios unitarios se encuentran sobre el promedio de mercado.
- La diversificación del portafolio por zona geográfica, rubro y arrendatarios se ha mantenido estable.

# FIRBI I

El valor de los activos del Fondo se ha mantenido estable desde fines del 2021

Inmueble (USD miles)	Costo de adquisición	2020 Q4	2021 Q4	2022 Q4	2023 Q4	2024 Q1	Var. % Q124 vs Q423
Navarrete	40,680	44,590	42,060	41,199	42,310	42,400	0.21%
Platinum	40,729	36,580	33,220	33,190	33,200	33,180	-0.06%
R8	19,207	20,270	17,130	17,050	16,880	16,880	0.00%
<b>Total</b>	<b>100,616</b>	<b>101,440</b>	<b>92,410</b>	<b>92,230</b>	<b>92,390</b>	<b>92,460</b>	<b>0.08%</b>

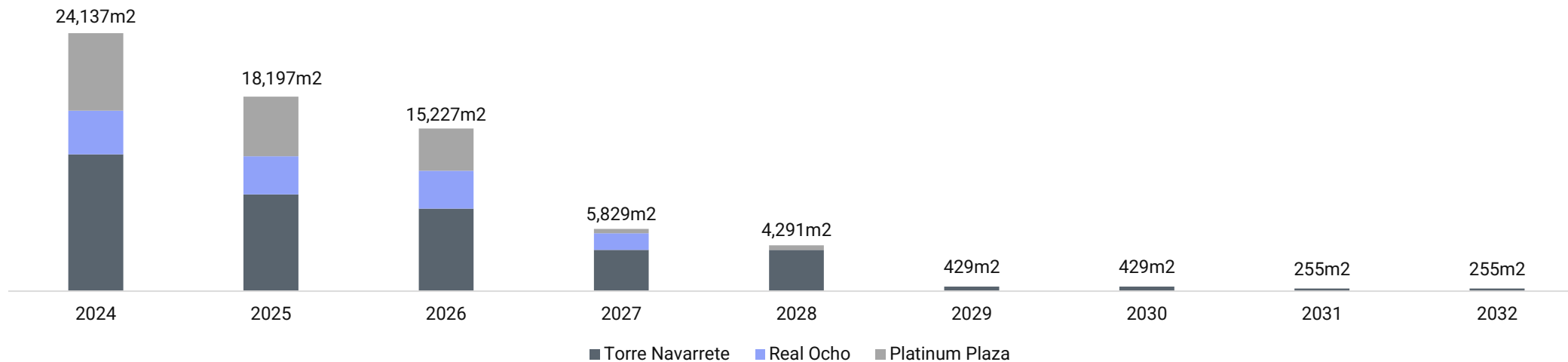
- El valor del portafolio se encuentra en valor razonable haciendo el análisis activo por activo, esto al cierre del Q1 2024, habiéndose incrementado en 0.08% contra el Q4 2023
- Los flujos actualizados han sido reflejados en su totalidad en los avalúos
- Como es de conocimiento, en el 2021 los activos sufrieron una disminución relevante en el valor debido a los efectos de la pandemia. Se observa, que a la fecha el valor de los activos aun no muestra una recuperación a niveles previos al 2021



# Proyección de contratos cerrados

El plazo remanente de los contratos es en promedio 2.1 años

GLA (m<sup>2</sup>) ocupado en los próximos años con contratos actuales<sup>(1)</sup>



- Mercado dinámico, donde un contrato nuevo, tiene en promedio un plazo de 3 años
- En el gráfico, solo se considera los contratos actuales y sus años respectivos de vencimiento
- Se tiene una gestión proactiva que busca renovar los contratos que se vencen y colocar nuevos espacios, por lo que se espera que la vacancia disminuya en el tiempo, por más que existan vencimientos

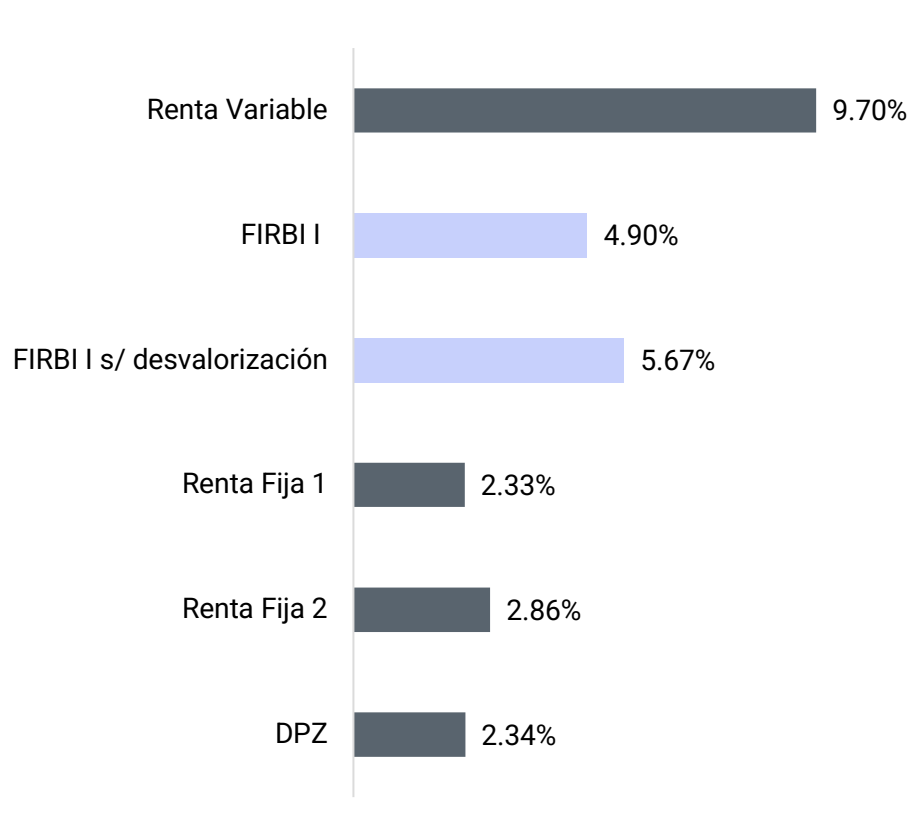
(1) Corte a mayo 2024. Se considera el GLA en el año que vence su contrato. Por lo que se muestra el GLA del inicio de periodo.

# Comparación FIRBI I vs Asset Class Locales

El FIRBI I ha sido de los asset class con mayor retorno acumulado entre el 2016 y marzo 2024

Promedio anual del rendimiento entre junio 2016 y marzo 2024 por asset class<sup>(1)</sup>

Más riesgo



Menos riesgo

- El retorno de renta variable se espera que debe ser más alto que el de renta fija, dado el mayor riesgo
- El retorno de un fondo inmobiliario, como es el FIRBI I, se esperaría que se encuentre entre la renta variable y la renta fija
- Se observa que el retorno acumulado entre el 2016 y marzo 2024 del FIRBI I ha estado entre la renta variable y la renta fija
- Debido a la desvalorización de los activos, el retorno del FIRBI I se ha visto impactado en aproximadamente 0.8%

# Cambios en el Reglamento: Alternativa 1

## Alternativa 1: Renovación del Fondo por 5 años adicionales

ANTES	DESPUÉS
<p>Art. 8 PLAZO DE DURACIÓN</p> <p>8.1 El FONDO tiene un PLAZO DE DURACIÓN de diez (10) años, prorrogable indefinidamente por periodos adicionales de diez (10) años cada uno.</p> <p>Las prórrogas se realizarán por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL adoptado antes del vencimiento de cada Periodo; salvo la primera prórroga del PERIODO DE OPERACIONES la cual podrá ser aprobada solo por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, sin perjuicio del ejercicio del derecho de separación que le corresponda a los PARTÍCIPIES o lo que defina la ASAMBLEA GENERAL.</p> <p>[...]</p>	<p>Art. 8 PLAZO DE DURACIÓN</p> <p>8.1 El FONDO tiene un PLAZO DE DURACIÓN de diez (10) años, prorrogable indefinidamente por periodos adicionales de diez (10) años cada uno.</p> <p><b>Mediante Asamblea Extraordinaria celebrada el 08 de julio del 2024, los partícipes acordaron ampliar el plazo de duración en cinco (5) años, una vez que finalice el periodo de vigencia inicial del Fondo.</b></p> <p>Las prórrogas se realizarán por acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL adoptado antes del vencimiento de cada Periodo; salvo la primera prórroga del PERIODO DE OPERACIONES la cual podrá ser aprobada solo por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, sin perjuicio del ejercicio del derecho de separación que le corresponda a los PARTÍCIPIES o lo que defina la ASAMBLEA GENERAL.</p> <p>[...]</p>
<p>Art. 9 VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL FONDO</p> <p>El FONDO vence al finalizar PLAZO DE DURACIÓN, salvo que la ASAMBLEA GENERAL (o la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, en los términos señalados en el Numeral 8.1 anterior) acuerde prorrogar dicho PLAZO DE DURACIÓN. La prórroga del PLAZO DE DURACIÓN deberá efectuarse como máximo el último día hábil del octavo año del PERIODO DE OPERACIONES.</p> <p>En caso no se produjera la ampliación del PLAZO DE DURACIÓN del FONDO, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, tendrá un plazo de dos (2) años, contados desde el primer día del noveno año del PERIODO DE OPERACIONES, para vender los ACTIVOS del FONDO, en concordancia con el Artículo 80 del presente REGLAMENTO.</p> <p>[...]</p>	<p>Art. 9 VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL FONDO</p> <p>El FONDO vence al finalizar PLAZO DE DURACIÓN, salvo que la ASAMBLEA GENERAL (o la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, en los términos señalados en el Numeral 8.1 anterior) acuerde prorrogar dicho PLAZO DE DURACIÓN. La prórroga del PLAZO DE DURACIÓN deberá efectuarse como máximo el último día hábil del <b>noveno</b> año del PERIODO DE OPERACIONES.</p> <p>En caso no se produjera la ampliación del PLAZO DE DURACIÓN del FONDO, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, tendrá un plazo de un <b>(1) año</b>, contado desde el primer día del último año del PERIODO DE OPERACIONES, para vender los ACTIVOS del FONDO, en concordancia con el Artículo 80 del presente REGLAMENTO.</p> <p>[...]</p>