

**INFORME ANUAL DE LA GESTIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL FONDO DE  
INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA ASSET MANAGEMENT II -  
FIRBI**

**DESCRIPCIÓN DE LAS FUNCIONES DEL COMITÉ**

El presente informe tiene por finalidad detallar la gestión que ha llevado a cabo el Comité de Vigilancia (el "Comité") durante el ejercicio económico 2019. A tales efectos, debemos partir por determinar cuál es la función del Comité respecto del FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA ASSET MANAGEMENT II – FIRBI (el "Fondo").

Al respecto, en el artículo 61 del Reglamento de Participación del Fondo (el "Reglamento") se describen las principales funciones del Comité, las cuales se transcriben a continuación:

"El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Vigilar que la SAFI cumpla, respecto del Fondo, con lo dispuesto en la Ley, en el Reglamento de Fondos de Inversión y en el presente Reglamento de Participación;
- b) Resolver sobre los conflictos de interés, lo cual incluye la aprobación de transacciones que suponen conflictos de interés, y demás asuntos que sean sometidos a su consideración conforme a lo previsto en los Artículos 77 y 78 del Reglamento de Participación, entre otros;
- c) Someter los estados financieros auditados anuales del Fondo para la aprobación de la Asamblea General;
- d) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones con cargo a los recursos del Fondo, siempre que medie autorización de la Asamblea General;
- e) Acceder a la siguiente información de carácter trimestral: (i) Evolución Valor Cuota; y, (ii) Estados financieros del Fondo y explicación de las principales cuentas del Fondo;
- f) Proponer a la Sociedad de Auditoría del Fondo para su elección en Asamblea General;
- g) Convocar a Asamblea General en los casos señalados en el presente Reglamento de Participación;
- h) Participar con voz, pero sin voto en las Asambleas Generales.
- i) Revisar que el órgano o persona responsable de verificar el cumplimiento de las normas internas de conducta, cumpla con sus funciones;
- j) Aprobar cualquier variación a la metodología de valorización de las Inversiones del Fondo previa a su aplicación, según lo regulado en el Anexo 2 del Reglamento de Participación;
- k) Efectuar el monitoreo periódico respecto de la adherencia de la Sociedad Administradora a la metodología de valorización aprobada, el cual debe constar en actas respectivas;
- l) Revisar los informes de valuación de los principales Activos del Fondo y someter a la evaluación de la Asamblea General, cuando estime que los valores asignados no corresponden a los parámetros de mercado;



- m) Solicitar a la Sociedad Administradora la contratación de los servicios de un auditor independiente de reconocido prestigio, a efectos de llevar a cabo una valorización parcial o total de la cartera de Inversiones, en caso así lo consideren necesario;
- n) Revisar los gastos y comisiones de cargo del Fondo, que serán informados, por la Sociedad Administradora al Comité de Vigilancia, con una frecuencia, cuando menos, trimestral; y,
- o) Aprobar la contratación de Personas Relacionadas a la Sociedad Administradora para la prestación de servicios al Fondo que sean pagados con cargo a los recursos del Fondo.

### **GESTIÓN DEL COMITÉ DURANTE EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019**

Habiéndose detallado las actividades que el Comité desarrolla dentro del Fondo y entendiendo su ámbito de actuación, corresponde ahora detallar la actuación del Comité durante el ejercicio económico del segundo semestre del año 2019, dado que el inicio de operaciones del Fondo fue en julio de 2019.

#### **1. Actividades realizadas:**

- 1.1** El día 29 de octubre de 2019 se realizó la primera sesión del comité y conforme a lo señalado en el Reglamento del Fondo, los miembros designaron como Presidente al señor José Antonio De Rivero y como Vice-Presidente al señor Jorge Armando Zegarra.

Seguido del anterior punto se revisaron los resultados del tercer trimestre del año 2019, respecto a:

#### **Estado de las inversiones:**

- Patrimonio Neto a setiembre de 2019.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas y Valor Cuota a setiembre de 2019.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas y Valor Cuota a setiembre de 2019.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del tercer trimestre de 2019.
- Revisión del cálculo del valor cuota con las cifras del Balance General del Fondo.
- Revisión y análisis de la evolución del valor cuota de julio a setiembre de 2019.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo para el segundo semestre del 2019.

#### **Perfil del riesgo:**

- Se revisaron las generalidades de la transacción SAVAR (Primera Adquisición del Fondo)
- Se revisó el estado de los contratos de arrendamiento del predio.



**Estado de gestión de propiedades:**

- Se recibió información de las actividades realizadas durante la etapa de adquisición del activo SAVAR y sobre las actividades ejecutadas referentes al arrendamiento del local SAVAR.

**Nombramiento de Firma de auditoría Externa**

- Revisión de las propuestas de las firmas auditoras, para lo cual los miembros solicitaron los correos de respaldo y la cotización de KPMG. Una vez esta fuera enviada se revisaría y tomaría una decisión por medio de una reunión virtual.

**Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:**

- Pipeline potencial del Fondo.
- Proceso llevado a cabo para seleccionar a la firma calificadora de Riesgo Moody's (antes Equilibrium), pues presentó el mejor balance de costo y calidad.
- Posible cambio en la situación tributaria dadas las modificaciones de ley en caso de no prorrogarse el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1262, más allá del 31 de diciembre de 2019.
- Revisión del cargo de las comisiones y de los gastos del Fondo de manera trimestral con la información proporcionada por Fondos SURA SAF.

**1.2 Mediante sesión de Comité de Vigilancia no presencial de fecha 19 de diciembre de 2019 se definió:**

- Por unanimidad de los miembros y de acuerdo con la delegación de facultades otorgada por la Asamblea General de Partícipes, se aprobó la contratación de Ernst & Young Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada (E&Y), para la auditoría de los Estados Financieros del Ejercicio 2019, teniendo en cuenta su propuesta económica (S./13,000) y su experiencia.

**1.3 Mediante sesión de Comité de Vigilancia de fecha 05 de febrero de 2020 se revisaron los resultados del cuarto trimestre del año 2019, respecto a:****Estado de las inversiones:**

- Patrimonio Neto a diciembre de 2019.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas y Valor Cuota a diciembre de 2019.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas y Valor Cuota a diciembre de 2019.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del cuarto trimestre de 2019.
- Revisión del cálculo del valor cuota con las cifras del Balance General del Fondo.
- Revisión y análisis de la evolución del valor cuota de julio a diciembre de 2019.



- Revisión de la distribución de resultados del Fondo para el segundo semestre del 2019.

**Perfil del riesgo:**

- Se revisaron las generalidades de la transacción SAVAR y Torre San Sebastian (Segunda Adquisición del Fondo)
- Se revisó el estado de los contratos de arrendamiento del predio.

**Estado de gestión de propiedades:**

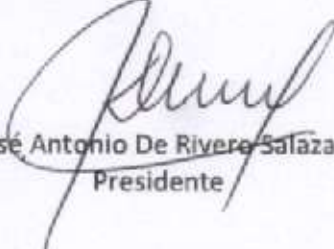
- Se recibió información de las actividades realizadas en la gestión de los activos del portafolio SAVAR y Torres San Sebastian.

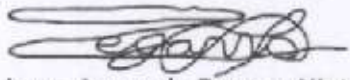
**Pipeline:**


- Se recibió información sobre las cuatro transacciones que se están revisando y que corresponden a tres oficinas y a un activo logístico.

**COMENTARIOS FINALES A LA GESTIÓN DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2019**

Debemos recalcar que el Comité de Vigilancia tuvo una actuación activa en el 2019, mediante las sesiones del Comité, actuando en todo momento con diligencia y buena fe.

  
José Antonio De Rivera Salazar  
Presidente

  
Jorge Armando Zegarra Nieto  
Vice-Presidente

  
Ricardo Santanera Bacchas  
Miembro Titular