

INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2021

ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA

DEL

**FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES
SURA ASSET MANAGEMENT II – FIRBI**

LIMA, 08 abril de 2022

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 2021. 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 2021

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 año 2021.

1. Actividades realizadas:

- 1.1** Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 20 de mayo del 2021 se revisaron los resultados del primer trimestre del año 2021, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a marzo de 2021 por valor de USD 48,020,801.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 33,190.74 y Valor Cuota por 1,021.09 a corte de marzo 2021.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 13,838.21 y Valor Cuota por 1,021.09 a corte de marzo de 2021.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del primer trimestre de 2021.
- Revisión del cálculo del valor cuota con las cifras del Balance General del Fondo.
- Revisión y análisis de la evolución del valor cuota de abril de 2020 a marzo de 2021.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo para el año 2021.
- Se informó que, mediante Asamblea de Partícipes del Fondo, se nombró al señor Alejandro Vargas Iriarte, quien es parte de Sura Asset Management S.A., como miembro del Comité de Inversión.

Perfil del riesgo:

- Se revisó el desempeño del fondo con el retorno al cierre de abril, dada la ampliación del Fondo que se cerró a inicios de abril, para mostrar el efecto de la valorización del portafolio.
- Se presentó el estado del portafolio con su valorización a marzo del 2021 y el porcentaje dentro del portafolio.
- Se presentó la segmentación de ingresos del portafolio por: sectores y

arrendatarios.

- Se presentó el informe de morosidad al cierre de marzo del 2021.

Estado de gestión de propiedades:

- Revisión del estatus de cada uno de los activos del portafolio: Se cerró la inscripción del inmueble SAVAR en registros a nombre del Fondo, se realizó la inscripción del Fondo como presidente de la Junta de Propietarios, se entregaron oficinas por un plazo de 10 años y para Lógiko, se realizó la recepción de la primera fase del proyecto.
- Se informó el estado de vacancia de las propiedades.

Inversiones y Pipeline

- Se informó sobre el estado de la negociación para la adquisición del centro industrial Lógiko, el cual se encuentra ubicado en la zona industrial de Lurín de Lima.
- Se puso en conocimiento al comité los resultados del proceso de ampliación de capital del Fondo por US\$ 15.84MM y estará orientada a la adquisición del complejo industrial en Lurin y oficinas prime en un edificio nuevo en el distrito de Santiago de Surco.
- Se informó que se encuentra en proceso de evaluación la adquisición de 2.5 pisos de oficinas en el edificio More 1 en Surco, donde los arrendatarios son dos empresas multinacionales.
- Asimismo, se informó que el Fondo para el 2021 se encuentra muy bien posicionado y las oportunidades futuras que se encuentran en análisis con el comité de inversiones del Fondo.
- No presenta vencimientos, cuenta con arrendatarios al día en sus pagos, todos ellos operativos en etapa de cuarentena.
- Existe oportunidades muy interesantes en los segmentos objetivos del fondo especialmente en los segmentos industrial y en menor medida en segmento de oficinas. El equipo está proactivamente en las iniciativas en curso.

Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:

- Se analizó los diferentes segmentos en el mercado: industrial, oficinas prime, sub prime.

1.2 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia no presencial de fecha 01 de setiembre del 2021 se revisaron los resultados del segundo trimestre del año 2021, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a junio de 2021 por USD 65,064,644.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 46,448.23 y Valor Cuota por 1,039.94 con corte a junio de 2021.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 16,114.37 y Valor Cuota por

1,040.15 con corte a junio de 2021.

- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del segundo trimestre de 2021.
- El cálculo del valor cuota con las cifras del Balance General del Fondo.
- Revisión y análisis de la evolución del valor cuota de julio de 2020 a junio de 2021.
- Seguimiento de la distribución de resultados del Fondo para el año 2021.

Perfil del riesgo:

- Se presentó el estado y composición del portafolio con su valorización a corte junio del 2021.
- Se presentó la segmentación de ingresos del portafolio por: sectores y arrendatarios.
- Se presentó el informe de morosidad durante el 2021.

Estado de gestión de propiedades:

Se recibió información de los siguientes puntos:

Local Industrial SAVAR:

- Se cerró la inscripción del inmueble en registros a nombre del Fondo.

Torre San Sebastián

- Se realizó la junta de propietarios donde se expuso la aprobación del presupuesto 2021 y partidas de contingencia.

Torre Panorama

- Se realizaron reparaciones y se culminó la implementación de Softys.

Lógiko

- Se realizó la recepción de la primera fase del proyecto y se encuentra en revisión del reglamento interno del condominio Praderas de Lurín.

Sucre

- Se informó que se encuentra pendiente el cambio de titularidad de los servicios de agua y luz.

Torre More

- Se realizó junta de propietarios donde se expuso la propuesta de una junta provisional, además de iniciar los trámites para ser agentes libres de energía.

- Asimismo, se informó el estado de la vacancia de las propiedades.

Inversiones y Pipeline

- Se presentó la actualización de las necesidades de liquidez futuras, las mismas que se encuentran cubiertas casi en su totalidad con capital actual. Asimismo, se presentaron algunas transacciones en curso.

Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:

Se analizaron los diferentes segmentos en el mercado: industrial, oficinas prime y oficinas tipo B.

1.3 Mediante sesión virtual del Comité de Vigilancia de fecha 09 de diciembre del 2021 se revisaron los resultados del tercer trimestre del año 2021, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a setiembre de 2021 por USD 65,217,048.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 46,448.23 y Valor Cuota por 1,042.37 a setiembre de 2021.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 16,114.37 y Valor Cuota por 1,042.59 a setiembre de 2021.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del tercer trimestre de 2021.
- El cálculo del valor cuota con las cifras del Balance General del Fondo.
- Revisión y análisis de la evolución del valor cuota de los últimos 12 meses.
- Seguimiento de la distribución de resultados del Fondo para el año 2021.
- Se revisó la rentabilidad del Fondo al cierre de setiembre 2021.

Perfil del riesgo:

- Se presentó la composición del portafolio con su valorización al setiembre del 2021 y su porcentaje dentro del portafolio.
- Se presentó la segmentación de ingresos del portafolio, por sectores y arrendatarios.
- Se informó sobre los porcentajes de vacancia a setiembre y noviembre del 2021, así como el informe de morosidad.

Estado de gestión de propiedades:

Se nos informó sobre las generalidades de gestión de los activos:

Local Industrial SAVAR:

- Se comentó sobre el tema en curso de la licencia de funcionamiento del arrendatario.

Torre San Sebastian:

- Se nos informó de la regularización del contrato con la administradora.
- Se realizó la junta de propietarios donde se expusieron regulaciones del presupuesto y modificaciones al reglamento interno.

Torre Panorama:

- Se realizaron reparaciones menores en la recepción del edificio.

Lógiko:

- Se está regularizando el reglamento interno.
- Se suscribió el contrato con la empresa administradora.

Sucre:

- Se encuentra pendiente el cambio de titularidad de los servicios de agua y luz.
- Se logró cerrar un contrato de arrendamiento con Pedidos Ya.

Torre More:

- Se hizo el traslado de la póliza del edificio a los propietarios.
- Finalmente, se informó el estado de la vacancia de las propiedades.

Inversiones y Pipeline:

- Se presentó la actualización de las necesidades de liquidez futuras, las mismas que se encuentran prácticamente cubiertas con capital actual. Asimismo, se informó que las obligaciones del 2022 se encuentran en el último trimestre de dicho año.
- Asimismo, respecto a transacciones se informó que no se han detenido los procesos de evaluación.

Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:

- Se analizó y comentó respecto de las estrategias en los diferentes segmentos en el mercado, la gestión de los activos y otros temas que se tratarán en el siguiente comité de vigilancia.

1.4 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 15 de febrero de 2022 se revisaron los resultados del cuarto trimestre del año 2021, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Información general del Fondo y comités vigentes al 31 de diciembre del 2021:
Patrimonio neto por USD 59,818,404.
Cuotas Clase A: Cuotas suscritas por 43,777.69 y valor cuota por 1,006.41.
Cuotas Clase B: Cuotas suscritas por 15,656.71 y valor cuota por 1,006.62.
- En ese sentido, se comentó que, durante el cuarto trimestre, se realizó la actualización del avalúo del Fondo resultado en un ajuste del valor cuota y por lo tanto una disminución en el valor total del portafolio.
- Se nos informó sobre los aspectos más relevantes del Fondo durante el 2021, como los resultados de los aumentos de capital realizados, así como las distribuciones del Fondo.
- Se revisaron los Estados Financieros del Fondo al cierre de diciembre del 2021.
- El cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al cierre de diciembre de 2021.
- Se revisó y analizó la evolución del valor cuota de los últimos 12 meses.

- Seguimiento de la distribución de resultados del Fondo para el año 2021.
- Se comentó respecto al análisis de la valuación de las inversiones, cambios en los supuestos de valorización (4Q 2021 Vs 3Q 2021), aviso de salida de arrendatarios, revisión de contratos y nuevos contratos de arriendo.

Perfil del riesgo:

- Se presentó la segmentación de ingresos del portafolio por: sectores y arrendatarios.
- Se informó los vencimiento y terminaciones de contratos a diciembre del 2021.
- Se informó sobre los porcentajes de vacancia a diciembre 2021.

Estado de gestión de propiedades:

Se informó sobre las generalidades de gestión de los activos Local Industrial SAVAR, Torre San Sebastian, Torre Panorama, Lógiko, Sucre y Torre More.

Inversiones y Pipeline

- Se nos informó sobre los proyectos en análisis, standby y operación.

Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:

- Se analizó y comentó respecto al mercado industrial, oficinas prime y los principales riesgos y palancas para la gestión 2022.

COMENTARIOS FINALES A LA GESTIÓN DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2021

Debemos recalcar que el Comité de Vigilancia tuvo una actuación activa en el 2021, mediante las sesiones del Comité, actuando en todo momento con diligencia y buena fe.

José Antonio De Rivero Salazar
Presidente

DocuSigned by:
Jorge Zagarra
2149C58A68DB4C8...

Jorge Armando Zagarra Nieto
Vice-Presidente

DocuSigned by:
Richard Calderon
A2F744D5FA72463...

Pacifico Seguros
Representado por Richard
Calderón Loayza