Docusign Envelope ID: 16EE5BF1-AAAA-4AC3-B333-A291DE0DD4CD

INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2024

ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA

DEL

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

LIMA, 1 de abril de 2025

Docusign Envelope ID: 16EE5BF1-AAAA-4AC3-B333-A291DE0DD4CD

INFORME ANUAL DE LA GESTIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA ASSET MANAGEMENT I – 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 2024. 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 I - FIRBI (el "Fondo").

Al respecto, el artículo 54 del Reglamento de Participación del Fondo (el "Reglamento") se describe las principales facultades del Comité, las cuales se transcriben a continuación:

"El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

a) Velar por que la Sociedad Administradora cumpla, respecto del Fondo, con lo dispuesto en la ley y en el presente Reglamento;
b) Verificar el cumplimiento de las Políticas de Inversión del Fondo.
c) 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 66 y 67 del Reglamento, entre otros;
d) Someter los estados financieros auditados anuales del FONDO para la aprobación de la Asamblea;
e) 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;
f) 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;
g) Proponer a la Asamblea General a la Sociedad de Auditoría del Fondo, a sugerencia de la Sociedad Administradora;
h) Convocar a Asamblea General en los casos señalados en el Reglamento de Participación;
i) Participar con voz pero sin voto en las Asambleas Generales;
j) Revisar que el órgano o persona responsable de verificar el cumplimiento de las normas internas de conducta, cumplan sus funciones;
k) 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;
l) 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;
m) Revisar los informes de valuación de los principales activos del Fondo y someterlo a la evaluación de la Asamblea General, comunicando que los valores asignados corresponden a los parámetros de mercado;"

Docusign Envelope ID: 16EE5BF1-AAAA-4AC3-B333-A291DE0DD4CD

n) 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;
o) 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,
p) Aprobar una inversión que exceda los límites de inversión establecidos en el Artículo 19 del Reglamento, con la excepción del supuesto establecido en el literal F que no podrá ser aprobado por el Comité de Vigilancia;
q) Aprobar los aumentos de capital, así como las condiciones de la emisión de las nuevas cuotas y la inversión en empresas vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre que medie delegación de la Asamblea General.

GESTIÓN DEL COMITÉ DURANTE EL EJERCICIO ECONÓMICO 2024

Habiéndose detallado las actividades que el Comité desarrolla dentro del Fondo y entendiendo su ámbito de actuación, corresponde ahora analizar la actuación del Comité a lo largo del ejercicio económico 2024.

1. Actividades realizadas:
   1.1 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 28 de mayo de 2024 se revisaron los resultados del primer trimestre del año 2024, respecto a:

Información general:

Se revisó el número de cuotas suscritas, valor cuota, patrimonio neto y conformación de comités vigentes al 31 de marzo de 2024.

Estado general del Fondo:

- Se revisó y analizó de los estados financieros no auditados del Fondo al cierre del primer trimestre de 2024. Las principales cifras son: Activo USD 99,276,054.13, Pasivo USD 8,503,184.65 Patrimonio USD 90,772,870.48 Utilidad neta USD 1.153.877,68
- Se revisó el cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al 31 de marzo de 2024.
- Se revisó la evolución del valor cuota del fondo durante los últimos 12 meses.
- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2024. A la fecha se ha cumplido con el cronograma de distribución de resultados, en abril de 2024 se realizó la distribución de los intereses acumulados para el primer trimestre del 2024 por un monto de USD 1,159,804.52 (DY Serie A: 5.12% - DY Serie B: 5.21%).

Perfil de riesgo de las inversiones

Docusign Envelope ID: 16EE5BF1-AAAA-4AC3-B333-A291DE0DD4CD

- Los miembros tomaron conocimiento del estado de las inversiones del portafolio, dentro de lo cual se encuentra la renta promedio que ascendía a USD 17.4 el m2, encontrándose por encima del precio del mercado al cierre del primer trimestre del 2024.
- Al 31 de marzo 2024 el plazo remanente de los contratos del portafolio se encontraba en 2.0 años, mientras que se contaba con una vacancia física y económica de 8.1% y 8%, respectivamente.

Otros Temas

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del primer trimestre de 2024.
- El Comité de Vigilancia presentó la solicitud para convocar una Asamblea Extraordinaria con el fin de decidir sobre la renovación o liquidación del fondo, y se autorizó su realización.

1.2 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 13 de agosto de 2024 se revisaron los resultados del segundo trimestre del año 2024, respecto a:

Información general:

Se revisó el número de cuotas suscritas, valor cuota, patrimonio neto y conformación de comités vigentes al 30 de junio de 2024.

Estado general del Fondo:

- Se revisó y analizó de los estados financieros no auditados del Fondo al cierre del segundo trimestre de 2024. Las principales cifras son: Activo USD 98,766,241.50, Pasivo USD 8,565,649.47, Patrimonio USD 90,200,592.03, Utilidad neta USD 1,732,403.74
- Se revisó el cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al 30 de junio de 2024.
- Se revisó la evolución del valor cuota del fondo durante los últimos 12 meses.
- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2024. A la fecha se ha cumplido con el cronograma de distribución de resultados, en julio de 2024 se realizó la distribución de los intereses acumulados para el segundo trimestre del 2024 cuyo monto ascendió a USD 1,040,233.76, neto de comisiones y antes de impuestos (DY Serie A: 4.62%- DY Serie B: 4.70%)

Perfil de riesgo de las inversiones

- Los miembros tomaron conocimiento del estado de las inversiones del portafolio, dentro de lo cual se encuentra la renta promedio que ascendía a USD 17.6 el m2, encontrándose ligeramente por encima del precio del mercado al cierre del segundo trimestre del 2024.

Docusign Envelope ID: 16EE5BF1-AAAA-4AC3-B333-A291DE0DD4CD

- Al 30 de junio 2024 el plazo remanente de los contratos del portafolio se encontraba en 2.3 años, mientras que se contaba con una vacancia física y económica de 14.0% y 13.8%, respectivamente.
- Se informa que al final del segundo trimestre de 2024, hay 7 espacios disponibles.

Otros Temas

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del segundo trimestre de 2024.
- Asimismo, se dio conocimiento que Daniela Alberdi fue designada como reemplazo de Juan Felipe Pérez en el comité de inversiones.

1.3 Mediante sesión híbrida de Comité de Vigilancia de fecha 6 de noviembre de 2024 se revisaron los resultados del tercer trimestre del año 2024, respecto a:

Información general:

Se revisó el número de cuotas suscritas, valor cuota, patrimonio neto y conformación de comités vigentes al 30 de setiembre de 2024.

Estado general del Fondo:

- Se revisó y analizó de los estados financieros no auditados del Fondo al cierre del tercer trimestre de 2024. Las principales cifras son: Activo USD 98,078,930.36, Pasivo USD 8,603,931.87, Patrimonio USD 89,474,998.49, Utilidad neta USD 2,047,043.96
- Se revisó el cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al 30 de setiembre de 2024.
- Se revisó la evolución del valor cuota del fondo durante los últimos 12 meses.
- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2024. A la fecha se ha cumplido con el cronograma de distribución de resultados, en octubre de 2024 se realizó la distribución de los intereses acumulados para el tercer trimestre del 2024 cuyo monto ascendió a USD 970,579.43, neto de comisiones y antes de impuestos (DY Serie A: 4.33%- DY Serie B: 4.41%)

Perfil de riesgo de las inversiones

- Los miembros tomaron conocimiento del estado de las inversiones del portafolio, dentro de lo cual se encuentra la renta promedio que ascendía a USD 17.5 el m2, encontrándose ligeramente por encima del precio del mercado al cierre del tercer trimestre del 2024.
- Al 30 de setiembre 2024 el plazo remanente de los contratos del portafolio se encontraba en 2.7 años, mientras que se contaba con una vacancia de 15.4%.
- Se informa que al final del tercer trimestre de 2024, hay 8 espacios disponibles.

Otros Temas

Docusign Envelope ID: 16EE5BF1-AAAA-4AC3-B333-A291DE0DD4CD

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del tercer trimestre de 2024.
- Se presentó el Plan de Desinversión con proyecciones hasta 2029 y estrategias de renegociación de contratos.
- Se indicó la inclusión de Mario Huerta al comité de inversiones del Fondo.
- Se presentó la solicitud de renovación de la carta fianza a favor del SAT para garantizar la deuda potencial mientras continúe el proceso legal. El Comité votó y aprobó por unanimidad la renovación bajo las condiciones establecidas.

1.4 Mediante sesión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 13 de febrero de 2025 se revisaron los resultados del cuarto trimestre del año 2024, respecto a:

Información general:

Se revisó el número de cuotas suscritas, valor cuota, patrimonio neto y conformación de comités vigentes al 31 de diciembre de 2024.

Estado general del Fondo:

- Se revisó y analizó de los estados financieros no auditados del Fondo al cierre del cuarto trimestre de 2024. Las principales cifras son: Activo USD 98,476,710.91, Pasivo USD 8,696,111.69, Patrimonio USD 89,780,599.22, Utilidad neta USD 3,323,224.12
- Se revisó el cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al 31 de diciembre de 2024.
- Se revisó la evolución del valor cuota del fondo durante los últimos 12 meses.
- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2024. A la fecha se ha cumplido con el cronograma de distribución de resultados, en enero de 2025 se realizó la distribución de los intereses acumulados para el cuarto trimestre del 2024 cuyo monto ascendió a USD 906,180.17, neto de comisiones y antes de impuestos (DY Serie A: 4.07%- DY Serie B: 4.15%)

Perfil de riesgo de las inversiones

- Los miembros tomaron conocimiento del estado de las inversiones del portafolio, dentro de lo cual se encuentra la renta promedio que ascendía a USD 18.1 el m2, encontrándose por encima del promedio del precio del mercado al cierre del cuarto trimestre del 2024.
- Al 31 de diciembre 2024 el plazo remanente de los contratos del portafolio se encontraba en 2.7 años, mientras que se contaba con una vacancia de 8.1%.
- Se informa que al final del tercer trimestre de 2024, hay 8 espacios disponibles.

Otros Temas

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del cuarto trimestre de 2024.

Docusign Envelope ID: 16EE5BF1-AAAA-4AC3-B333-A291DE0DD4CD

COMENTARIOS FINALES A LA GESTIÓN DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2024

Debemos recalcar que el Comité de Vigilancia tuvo una actuación activa en el 2024, mediante las sesiones del Comité, actuando en todo momento con diligencia y buena fe.

Firmado por:
560E0D5601504A1...

Anthony Davis Scott

Firmado por:
5F9442D0DD7843A...

Ricardo Padilla Freyre

DocuSigned by:
61A35304A2D6466...

David Lemor Bezdin