DocuSign Envelope ID: A1E753B4-4145-4C25-B8ED-26CAABBFA406

INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2022

ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA

DEL

FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA ASSET MANAGEMENT - FIRBI

LIMA, 20 de marzo de 2023

DocuSign Envelope ID: A1E753B4-4145-4C25-B8ED-26CAABBFA406

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

DESCRIPCIÓN DE LAS FUNCIONES DEL COMITÉ

El presente informe tiene por finalidad detallar la gestión que ha llevado a cabo el Comité deVigilancia (el "Comité") durante el ejercicio económico 2022. A tales efectos, debemos partirpor determinar cuál es la función del Comité respecto del FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA ASSET MANAGEMENT – FIRBI (el "Fondo").

Al respecto, el artículo 54 del Reglamento de Participación del Fondo (el "Reglamento") se
describe las principales funciones 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 Reglamento de Participación;
b) Verificar el cumplimiento de las Políticas de Inversión del Fondo.
c) Resolver sobre los conflictos de interés, lo cual incluye la aprobación de transaccionesque 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 de Participación, 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;
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 a la sociedad de auditoría del Fondo, a sugerencia de la Sociedad Administradora;
h) Convocar a Asamblea en los casos señalados en el presente Reglamento de Participación;
i) Participar con voz, pero sin voto en las Asamblea.
j) Revisar que el órgano o persona responsable de verificar el cumplimiento de las normas internas de conducta, cumpla con 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

DocuSign Envelope ID: A1E753B4-4145-4C25-B8ED-26CAABBFA406

someter a la evaluación de la Asamblea, cuando estime que los valores asignados no corresponden a los parámetros de mercado;

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 Artículo19 del Reglamento de Participación, 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 2022

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 2022.

1. Actividades realizadas:

1.1 Mediante sesión virtual del Comité de Vigilancia de fecha 05 de mayo del 2022 se revisaron los resultados obtenidos en el primer trimestre del 2022, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a marzo de 2022 por valor de USD $ 90,957,284.71.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 66,213.30 y por un Valor Cuota de934.0467 a corte de 31 de marzo del 2022.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 31,160.00 y por un Valor Cuota acorte de 934.2416 a corte de 31 de marzo de 2022.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del primertrimestre de 2022.
- Revisión del 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.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo desde el inicio de operacioneshasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año2022.

DocuSign Envelope ID: A1E753B4-4145-4C25-B8ED-26CAABBFA406

Perfil del riesgo:

- Se revisó la conformación del portafolio vigente (por edificio y ubicación).
- Se revisó el perfil de riesgo del portafolio por renta unitaria y vencimiento de contratos de arrendamiento.
- Se revisó el estado de la vacancia del Fondo durante primer trimestre del 2022.
- Se revisaron los vencimientos de contratos de arrendamientos del 2022, así como los casos específicos con ciertos arrendatarios.

Estado de gestión de propiedades:

- Revisión del estatus de cada uno de los activos del portafolio en cuanto a las mejoras de las propiedades.

Inversiones y Pipeline

- Se presentó una actualización de las oportunidades de inversión en nuevos activos en los sectores industrial y de oficinas.

Otros temas

- Se presentó información sobre la visión del mercado de oficinas prime (2022 Q1), comentando temas de vacancia y las opiniones de los principales agentes de mercado.
- Se presentó la propuesta de uso deuda bancaria para cubrir las potenciales adquisiciones del Fondo que se presentaron.
- Se solicitó una reunión adicional con los miembros del comité con la finalidad de ahondar más sobre la propuesta de endeudamiento del Fondo.

1.2 Mediante sesión virtual del Comité Extraordinario de Vigilancia de fecha 04 de julio del 2022 se respondieron las consultas respecto a la delegación de facultades al Comité de Vigilancia para aprobar los términos de financiamiento del Fondo, respecto a:

- Se explicó las funciones del Comité en el marco del Reglamento del Fondo, siendo su principal función la de vigilar que se cumpla con lo que señala la normativa vigente sobre fondos de inversión así como lo que señala el Reglamento, entre otras.

- Se indicó que dentro de sus facultades se encuentran aprobaciones sobre diversos temas y otras que se les puede otorgar mediante la delegación de funciones por la junta de partícipes.

- Se destacó que el Comité no aprueba financiamientos, inversiones, ni ningún tema relacionado a la administración del Fondo.

- Se señaló que el Comité no tendría responsabilidad de cara a cualquier tipo de demanda o denuncia que podría iniciar alguno de los partícipes por lo que la responsabilidad de todo el funcionamiento recae sobre la

DocuSign Envelope ID: A1E753B4-4145-4C25-B8ED-26CAABBFA406

Sociedad Administradora.

- Se concluyó que los miembros del Comité deben cumplir siempre con sus funciones de acuerdo con lo que señala en Reglamento y solo serán responsables siempre que se demuestre mediante una resolución que actuaron con dolo, culpa o fraude.

- Finalmente, se señaló que se viene evaluando el alcance de la póliza de seguro contratada a fin de que se incorpore, si es que no lo están, a los miembros del Comité y así mantenerlos cubiertos frente a cualquier demanda o denuncia que pueda iniciar alguno de los partícipes del Fondo contra alguno de los miembros del Comité.

1.3 Mediante sesión virtual del Comité de Vigilancia de fecha 08 de agosto del 2022 se revisaron los resultados obtenidos en el segundo trimestre del 2022, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a junio de 2022 por valor de USD $ 91,048,511.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 66,213.30 y por un Valor Cuota de934.0467 a 30 de junio de 2022.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 31,160.00 y por un Valor Cuota de 934.2416 a 30 de junio de 2022.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del segundotrimestre de 2022.
- Revisión del 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.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo desde el inicio de operacioneshasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año2022.

Perfil del riesgo:

- Se revisó el perfil de riesgo del portafolio por renta unitaria y vencimiento de contratos de arrendamiento.
- Se informa sobre el portafolio del Fondo y en qué inmueble se encuentra la vacancia.

Estado de gestión de propiedades:

- Revisión del estatus de cada uno de los activos del portafolio en cuanto areparaciones, mantenimientos y mejoras para dejar en óptimas condiciones los edificios.

Inversiones y Pipeline

- Se informa que el Fondo ha dejado las oportunidades pendientes en

DocuSign Envelope ID: A1E753B4-4145-4C25-B8ED-26CAABBFA406

stand by y que existe una ampliación de capital pendiente por USD 2.569 MM para cancelar cuentas por pagar generadas en el año 2019.

Elección de Firma Auditora

- Mediante Asamblea de Partícipes de fecha 29 de abril de 2022, se aprobó delegar al Comité de Vigilancia del Fondo la selección del auditor externo para el periodo 2022.
- Se aprobó por unanimidad designar a KPMG como sociedad auditora para el periodo 2022.

1.4 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 08 de noviembre del 2022 se revisaron los resultados del tercer trimestre del año 2022, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a setiembre de 2022 por un valor de USD $ 91,712,232.55.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 66,167.08 y por un Valor Cuota de931.53 a 30 de setiembre de 2022.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 31,206.22 y por un Valor Cuota de931.72 a 30 de setiembre de 2022.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del tercertrimestre de 2022.
- Revisión del 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.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo desde el inicio de operacioneshasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año2022.

Perfil del riesgo:

- Se revisó la conformación del portafolio vigente (por edificio y ubicación).
- Se revisó el perfil de riesgo del portafolio por renta unitaria y vencimiento de contratos de arrendamiento.
- Se revisó el estado de vacancia y vencimientos de contratos del 2022, así como los casos específicos con ciertos arrendatarios.Estado de gestión de propiedades:
- Se informó a los miembros del Comité que no hubo temas relevantes respecto de la gestión de las propiedades.
- Se informó la reparación del grupo electrógeno que había dejado de operar en el Edificio Navarrete.

Inversiones y pipeline

- Se informó que las oportunidades quedan en stand by pues se tiene que realizar distribuciones.
- Se informa que existe una ampliación de capital pendiente por USD 2.569

DocuSign Envelope ID: A1E753B4-4145-4C25-B8ED-26CAABBFA406

millones para cancelar cuentas por pagar generadas en el año 2019.

1.5 Mediante sesión virtual del Comité de Vigilancia de fecha 16 de febrero de 2023 se revisaron los resultados del cuarto trimestre del año 2022, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a diciembre de 2022 por valor de USD $ 90,682,372.18.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 66,167.08 y por un Valor Cuota de 930.12 a diciembre de 2022.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 31,206.22 y un Valor Cuota de 930.32 a diciembre de 2022.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del cuartotrimestre de 2022.
- Revisión del 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.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo desde el inicio de operacioneshasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año2022.
- Se revisó y comentó a detalle los avalúos anuales, los cambios en los supuestos de valoración y los impactos que estos tuvieron en el Fondo.

Perfil del riesgo:

- Se informa la renta promedio de los edificios y el portafolio.
- Se revisó la conformación del portafolio vigente (por edificio y ubicación).
- Se revisó el perfil de riesgo del portafolio por renta unitaria y vencimiento de contratos de arrendamiento.
- Se informa sobre el portafolio del Fondo y que el inmueble donde se encuentra la vacancia es el denominado “Real Ocho” alrededor de un 40%.

Estado de gestión de propiedades:

- Se comentó el estatus de cada uno de los activos del portafolio en cuanto a habilitación y mejoras de oficinas.

Inversiones y pipeline

- Se informa que el Fondo ha dejado las oportunidades pendientes en stand by, pues de comprar más existe el riesgo de incumplir la normativa de los FIRBIS, que demanda tener un activo para venta de por lo menos cuatro años.

DocuSign Envelope ID: A1E753B4-4145-4C25-B8ED-26CAABBFA406

Debemos recalcar que el Comité de Vigilancia tuvo una actuación activa en el 2022, mediante las sesiones ordinarias y extraordinarias de Comité y su participación en la Asamblea de Partícipes, actuando en todo momento con diligencia y buena fe.

Anthony Davis Scott – Presidente

Ricardo Padilla Freyre

DocuSigned by:
61A35304A2D6466...

David Lemor Bezdin

Miguel del Río Perez