

INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2022

ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA

DEL

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

LIMA, 22 de marzo de 2023

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 2022. 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 2022

Habiéndose detallado las actividades que el Comité desarrolla dentro del Fondo y entendiéndose su ámbito de actuación, corresponde ahora detallar la actuación del Comité durante el ejercicio económico del año 2022.

1. Actividades realizadas:

1.1 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 06 de mayo del 2022 se revisaron los resultados del primer trimestre del año 2022, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a marzo de 2022 por valor de USD 59,900,748.9.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 42,402.70 y Valor Cuota por 1,007.79 a corte de marzo 2022.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 17,031.70 y Valor Cuota por 1,008.00 a corte de marzo de 2022.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del primer trimestre 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 marzo de 2021 a marzo de 2022.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo para el año 2022.

Perfil del riesgo:

- Se presentó la composición del portafolio con su valorización a marzo 2022 y el porcentaje dentro del portafolio.
- Se presentó la segmentación de ingresos del portafolio por: sectores y

arrendatarios.

- Se presentó el porcentaje de vacancia a marzo 2022 así como el informe de morosidad.

Estado de gestión de propiedades:

- Revisión del estatus de cada uno de los activos del portafolio: Mantenimiento y reparaciones de los sistemas de agua contra incendio en Torre San Sebastián; reparaciones y trabajos de mantenimiento en las oficinas y edificio de Torre Panorama; implementación de agua y desagüe para la zona comercial de Lógiko y finalmente, habilitaciones en las oficinas Sucre.

Inversiones y Pipeline

- Se informó que el foco de oportunidades en el sector industrial o en el sector de supermercados por lo que se están evaluando diversas opciones.
- Se consultaron sobre los mecanismos que se usarían para financiar las potenciales adquisiciones del Fondo, las mismas fueron absueltas por el equipo de SURA.

Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:

- Se informó respecto del segmento industrial-logístico y de almacenes (inventario, vacancia, renta) así como el mercado de Oficinas Prime.

1.2 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia no presencial de fecha 10 de agosto del 2022 se revisaron los resultados del segundo trimestre del año 2022, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a junio de 2022 por USD 59,893,429.91.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 42,402.70 y Valor Cuota por 1,007.66 con corte a junio de 2022.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 17,031.70 y Valor Cuota por

1,007.87 con corte a junio de 2022.

- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del segundo trimestre de 2022.
- 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 2021 a junio de 2022.
- Seguimiento de la distribución de resultados del Fondo para el año 2022.

Perfil del riesgo:

- Se presentó la segmentación de ingresos del portafolio por: sectores y arrendatarios, renta unitaria, así como el plazo remanente.
- Se informó sobre los vencimientos y terminaciones para el 2022.
- Se informó respecto a los porcentajes de vacancia que se encuentra al 97.1% siendo que la vacancia física y económica durante el último semestre se incrementó al 10% y 12% respectivamente, el equipo comercial se encuentra gestionando la comercialización de estos espacios.

Estado de gestión de propiedades:

Se recibió información de los siguientes puntos:

Local Industrial SAVAR:

- Se realizó la inspección del inmueble, verificación de condiciones y actualizaciones en inmueble.

Torre San Sebastián

- Se realizó el presupuesto de alcance técnico de mantenimiento e implementación de oficina vacante.

Torre Panorama

- Se realizó correctivos en panel de detección de alarma de servicio generales Piso 3.
- Se realizó el presupuesto de alcance técnico de mantenimiento en las oficinas vacantes.

Sucre

- Se realizaron la independización de suministros electrónicos locales.
- Se realizó correctivos de acometidas de data en local Kasnet.

Torre More

- Se realizó la gestión de registro de junta de propietarios y visita técnica integral del inmueble.

Inversiones y Pipeline

- Se informó que existen dos inmuebles en evaluación uno en el sector industrial y tiene arrendatarios de primer nivel y una estación de servicios.
- Se presentó la liquidez del Fondo.

Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:

- Se revisó la información respecto del segmento industrial, así como el mercado de oficinas.

1.3 Mediante sesión virtual del Comité de Vigilancia de fecha 10 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 USD 59,980,658.14.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 43,149.58 y Valor Cuota por 996.61 a setiembre de 2022.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 17,031.70 y Valor Cuota por 996.82 a setiembre de 2022.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del tercer trimestre de 2022.
- 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 2022.
- Se revisó la rentabilidad del Fondo al cierre de setiembre 2022.

Perfil del riesgo:

- Se presentó la segmentación de ingresos del portafolio por sectores y arrendatarios, la renta unitaria, así como el plazo remanente.
- Se informó sobre los vencimientos y terminaciones para el 2022.

Estado de gestión de propiedades:

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

Torre San Sebastian:

- Se nos informó de reparaciones en el edificio, así como el seguimiento de servicio de limpieza en oficinas vacantes.

Torre Panorama:

- Se realizaron implementaciones en oficina y gestión de quejas de los arrendatarios por ruidos en el local comercial del edificio (gimnasio).

Lógiko:

- Se informó sobre la verificación de cotización por servicio de vigilancia remota, así como el trámite de verificación de prediales.

Sucre:

- Se informa la conexión de acometida de nuevo suministro y trámites por cambio de titularidad de servicio eléctrico.

Inversiones y Pipeline:

- Se informó que existe dos procesos, el primero se encuentra en stand by y el segundo se encuentra con un nivel de avance fuerte.
- Finalmente, se presentó la liquidez del Fondo.

Otros temas:

- Se revisó la información respecto al segmento industrial, así como el mercado de oficinas.

1.4 Mediante sesión virtual de Comité extraordinario de Vigilancia de fecha 21 de diciembre de 2022 se revisó la situación SAVAR respecto a:

- Se presentó información general de SAVAR.
- Se informó de los actos ejecutados a la fecha.
- Se presentó los posibles escenarios de cara a las decisiones tomadas y acciones ejecutadas.

1.5 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 14 de febrero de 2023 se revisaron los resultados del cuarto trimestre del año 2022, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Información general del Fondo y comités vigentes al 31 de diciembre del 2022:
Patrimonio neto por USD 59,084,558.06.
Cuotas Clase A: Cuotas suscritas por 43,149.58 y valor cuota por 981.72.
Cuotas Clase B: Cuotas suscritas por 17,031.70 y valor cuota por 981.922.
- Se nos informó sobre los aspectos más relevantes del Fondo durante el 2022, 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 2022.
- El cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al cierre de diciembre de 2022.
- 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 2022.

Informe del caso SAVAR:

- Se presentó la situación actual del caso SAVAR y posibles escenarios.

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.
- Se presenté la liquidez del Fondo.

COMENTARIOS FINALES A LA GESTIÓN DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2022

Debemos recalcar que el Comité de Vigilancia tuvo una actuación activa en el 2022, mediante las sesiones del Comité, actuando en todo momento con diligencia y buena fe.

DocuSigned by:

2149C58A68DB4C8...
Jorge Zegarra

DocuSigned by:

AF2C5C8060514C8...
José Antonio De Rivero Salazar

DocuSigned by:

A2F744D5FA72463...
Richard Calderon