

INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA

DEL

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

LIMA, 28 de mayo de 2020

INFORME ANUAL DE LA GESTIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL FONDO DE INVERSIÓN 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 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 – 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 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 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 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 Artículo 19 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 2019

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 2019.

1. Actividades realizadas:

1.1 Mediante sesión de Comité de Vigilancia de fecha 21 de enero de 2019 se revisaron los resultados del cuarto trimestre del año 2018, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a diciembre de 2018 por valor de \$74,946,659.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 51,046.01, por un Valor Cuota de \$1,025.16 a corte de diciembre de 2018.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 22,056.83, por un Valor Cuota de 1,025.37 a corte de diciembre de 2018.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del cuarto trimestre de 2018.
- Revisión del cálculo del valor cuota con las cifras del Balance General del Fondo.
- Revisión y análisis de la evolución del valor cuota de enero de 2018 a diciembre de 2018.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo desde el inicio de operaciones hasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año 2019.

Dividend Yield realizada 2018

- Se revisó el cálculo del Dividend Yield antes y después del Impuesto a la Renta del Fondo para el año 2018.

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 revisaron los próximos vencimientos de contratos de arrendamientos del Fondo, las renovaciones ejecutadas en el 2018 y el plan de renovaciones para el año 2019.

Estado de gestión de propiedades:

- Revisión del estatus de cada uno de los activos del portafolio en cuanto a pendientes de adquisición, capex y otros.

Compra de pisos de oficinas en Torre Navarrete

- Revisión de la transacción y aprobación del comité para realizar el aumento de capital comprometido hasta por USD 8'670,000.00 para la compra de oficinas de la torre Navarrete.

1.2 Mediante sesión de Comité de Vigilancia de fecha 29 de abril de 2019 se revisaron los resultados del primer trimestre del año 2019, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a marzo de 2019 por valor de \$83,371,470.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 56,496.89, por un Valor Cuota de 1,020.59 a corte de marzo de 2019.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 25,187.37, por un Valor Cuota de 1,020.80 a corte de marzo de 2019.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del primer 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 abril de 2018 a marzo de 2019.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo desde el inicio de operaciones hasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año 2019.

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 revisaron el estado de los contratos de arrendamiento renovados durante el primer trimestre de 2019 y los próximos vencimientos de contratos de arrendamientos del Fondo.

Estado de gestión de propiedades:

- Revisión del estatus de cada uno de los activos del portafolio en cuanto a pendientes de adquisición, capex y otros.

Estado de la compra de oficinas en la Torre Navarrete:

- Revisión del listado de actividades en curso para formalizar la compra de las oficinas de los pisos de la Torre Navarrete.

1.3 Mediante sesión de Comité de Vigilancia de fecha 31 de julio de 2019 se revisaron los resultados obtenidos en el segundo trimestre del 2019, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a junio de 2019 por un valor de \$83,871,922
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 55,947.77, por un Valor Cuota de 1,026.71 a corte de junio de 2019.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 25,736.50, por un Valor Cuota de 1.026.93 a corte de junio de 2019.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del segundo 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 de 2018 a junio de 2019.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo desde el inicio de operaciones hasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año 2019.

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 revisaron el estado de los contratos de arrendamiento renovados durante el segundo trimestre de 2019 y los próximos vencimientos de contratos de arrendamientos del Fondo.

Estado de gestión de propiedades:

- Revisión del estatus de cada uno de los activos del portafolio en cuanto a pendientes de adquisición, capex y otros.

Compra de oficinas Torre Navarrete

- Se revisó la posibilidad de comprar 1,324.03 m² de área en el edificio Navarrete, por un monto de USD \$3.890.686,58 en el mes de octubre, para lo que se les informo que en el próximo comité se solicitaría la aprobación de la transacción y la ampliación de capital.

1.4 Mediante sesión de Comité de Vigilancia extraordinario de fecha 26 de setiembre de 2019 se aprobó la ampliación de capital por USD \$ 8.000.000 para las siguientes transacciones: (i) Ratificación de la adquisición de un piso de oficinas en Torre Navarrete. (ii) Ajuste y pago precio oficina 501 arrendado a Despegar. (iii) Adquisición de oficina de 1 piso en Torre Platinum.

1.5 Mediante sesión de Comité de Vigilancia de fecha 28 octubre de 2019 octubre se revisaron los resultados del tercer trimestre del año 2019, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a setiembre de 2019 por valor de \$83,904,917.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 55,947.77, por un Valor Cuota de 1,025.90 a corte de setiembre de 2019.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 25,736.50, por Valor Cuota correspondiente a 1,026.12 a corte de 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 octubre de 2018 a setiembre de 2019.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo desde el inicio de operaciones hasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año 2019.

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 revisaron el estado de los contratos de arrendamiento renovados durante el tercer trimestre de 2019 y los próximos vencimientos de contratos de arrendamientos del Fondo.

Estado de gestión de propiedades:

- Revisión del estatus de cada uno de los activos del portafolio en cuanto a pendientes de adquisición, capex y otros.

Otros temas relevantes:


- El día 27 de marzo de 2019 se realizó la Asamblea general del Fondo donde se contó con la participación de los miembros del comité de vigilancia tal como lo establece el reglamento.

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 y su participación en las Asambleas de Partícipes, actuando en todo momento con diligencia y buena fe.


Anthony Davis Scott
Presidente


Miguel del Río Pérez
Miembro Titular


Ricardo Padilla Freyre
Miembro Titular


Roberto Guerra Chirinos
Miembro Alterno