

INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2020

ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA

DEL

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

LIMA, 08 marzo de 2021

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 2020. 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 2020

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 2020.

1. Actividades realizadas:

- 1.1** Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 07 de abril de 2020 se revisaron los resultados del primer trimestre del año 2020, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a marzo de 2020.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas y Valor Cuota a marzo de 2020.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas y Valor Cuota a marzo de 2020.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del primer trimestre de 2020.
- 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 2019 a marzo de 2020.
- Revisión de la distribución de resultados del Fondo para el año 2020.

Perfil del riesgo:

- Se revisaron las generalidades de los contratos de arrendamiento de los activos SAVAR y Torre San Sebastián.
- Se revisó la segmentación de ingresos del portafolio por: activo, rubro y arrendatario.

Estado de gestión de propiedades:

- Se informó sobre el pago del saldo de precio del Local Industrial SAVAR que se esperaba ejecutar a fines del mes de mayo, una vez levantado el Estado de Emergencia.

- Se informó que en la Torre San Sebastián se encontraba pendiente la inscripción del FIRBI II como nuevo presidente de la Junta de Propietarios y su inscripción posterior en Registros Públicos.

Inversiones y Pipeline

- Se informó que la transacción en Surco se materializó y por lo tanto el capital del Fondo aumentaría en los siguientes meses.

Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:

Se informó de los puntos relevantes y las medidas de gestión tomadas por la coyuntura del Covid-19, entre las cuales estaban:

- Continuidad operativa de Fondos y actividad permanente en las Juntas de Propietarios: facturación, cobranza, tesorería, pagos, firmas. Se aclaró que marzo estaba cobrado y pagado en su totalidad.
- Se dijo que se hacía muy relevante la actividad de Property Management con: Activación de protocolos, presupuesto de gastos, reservas de CAPEX.
- Aseguramiento de relaciones con stakeholders (proveedores, administradores).
- Informe legal sobre motivos exactos donde aplica fuerza mayor para los arrendatarios.
- Revisión de garantías y coberturas de lucro cesante de los arrendatarios. El 100% de los contratos del Fondo cuentan con garantías y penalidades por salidas anticipadas.
- Estrategia de renegociaciones por arrendatario, se estaban estudiando uno a uno. A la fecha de la reunión ninguno había pedido cancelación de contrato.
- Los sectores en los que estaban los arrendatarios del Fondo eran los menos afectados por la contingencia.

1.2 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia no presencial de fecha 14 de julio de 2020 se revisaron los resultados del segundo trimestre del año 2020, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a junio de 2020.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas y Valor Cuota a junio de 2020.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas y Valor Cuota a junio de 2020.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del segundo trimestre de 2020.
- 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 2019 a junio de 2020.
- Seguimiento de la distribución de resultados del Fondo para el año 2020.

Perfil del riesgo:

- Se nos informó de las generalidades de los activos del Portafolio Panorama, SAVAR y Torre San Sebastián.
- Se presentó la segmentación de ingresos del portafolio por: sectores y arrendatarios.
- Se presentó el informe de morosidad al cierre de junio dada la contingencia mundial a raíz del Covid-19.

Estado de gestión de propiedades:

Se recibió información de los siguientes puntos:

Local Industrial SAVAR:

- El pago del saldo de precio fue postergado y planeaba ejecutarse a fines del mes de julio, una vez levantado el Estado de Emergencia.
- El contrato del Fideicomiso para asegurar el paso del flujo de determinados contratos de SAVAR debería terminar de firmarse en los próximos 30 días.

Torre San Sebastián

- Se encontraba pendiente la inscripción del FIRBI II como nuevo presidente de la Junta de Propietarios y su inscripción posterior en Registros Públicos.
- Se encontraba pendiente el cambio de titularidad de los suministros de energía.
- En cuanto al Capex se informó que se tenía previsto para este activo la revisión a través del administrador del edificio, la empresa Binswanger, de cuáles correctivos eran prioritarios para el año 2020. Asimismo, se nos informó que este potencial desembolso podía activarse con Capex previsto al momento de la compra.

Torre Panorama

- Se cerró el proceso de homologación con MSD; con lo cual se podía avanzar con el cobro de los arrendamientos.
- Se emitió el endoso de la póliza de seguros emitida a favor del FIRBI II por el centro empresarial.
- Se aprobó el endoso del fondo de gestión que el vendedor había aportado a la Junta de Propietarios en favor del Fondo.
- Se informó que se encontraba pendiente el cambio de titularidad de los suministros de energía.
- Se encontraba pendiente la inscripción como contribuyente en SURCO del FIRBI II como nuevos propietarios del inmueble.

Inversiones y Pipeline

Se informó que para el segundo semestre del año 2020 se veía un escenario muy atractivo de inversión sobre lo cual se resaltó lo siguiente:

- Compañías en busca de liquidez (sale and leaseback + venta de activos con descuento).
- Liquidación de posiciones por coyuntura (fondos).
- El sector Industrial generaría oportunidades en sale and leaseback.
- Oficinas prime podrían generar oportunidades por coyuntura.
- Oficinas B podrían verse favorecidas en el corto plazo para absorber stock inmediato.
- Selectivamente retail podría ser atractivo.
- Asimismo, se mencionó que el Fondo tenía oportunidades en el pipeline por más de USD 30 MM en cuatro locales industriales.
- Adicionalmente se informó al Comité la estrategia de Sale & Lease que se viene implementando para el Fondo y que cuenta con el respaldo regional, en la cual se ofrece a empresas (con ciertas características) una solución de liquidez inmediata mediante la compra de inmuebles.

Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:

Detalles del cierre a la solicitud de un arrendatario SAVAR por el Covid – 19, destacando el acuerdo comercial que consistió en: utilizar parte del saldo a favor que tenía el arrendatario para pagar las rentas pendientes, lo cual no afectó los flujos del Fondo.

1.3 Mediante sesión virtual del Comité de Vigilancia de fecha 27 de octubre de 2020 se revisaron los resultados del tercer trimestre del año 2020, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a setiembre de 2020.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas y Valor Cuota a setiembre de 2020.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas y Valor Cuota a setiembre de 2020.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del tercer trimestre de 2020.
- 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 2020.

Perfil del riesgo:

- Se revisaron las generalidades de los activos del Portafolio Panorama, SAVAR y Torre San Sebastián.
- Se revisó la segmentación de ingresos del portafolio por: sectores y arrendatarios.
- Se revisó el informe de morosidad al cierre de setiembre.

Estado de gestión de propiedades:

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

Pipeline:

- Se informó sobre el proceso de ampliación de capital del Fondo por hasta US\$10MM, el cual finalizó la primera semana de noviembre del 2020, para la adquisición de un inmueble ubicado en Lima, para ser arrendado a una operadora de telecomunicación.

Asimismo, se informó que el Fondo tenía oportunidades por más de US\$ 30MM y se mantenía un escenario atractivo de inversión para el cuarto trimestre del 2020.

Otros temas sobre los cuales el Comité tuvo conocimiento:

- La actualización del cierre a la solicitud del arrendatario InRetail por el Covid-19, destacando el cierre de la negociación:
 - Se utilizó el depósito en garantía como acuerdo comercial y realizó una reducción del precio a PEN 39 a partir del 2021 contra una ampliación de 5 años (2026).

1.4 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 18 de febrero de 2021 se revisaron los resultados del cuarto trimestre del año 2020, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Información general del Fondo en cuanto a número de partícipes, cuotas suscritas y comités vigentes a 30 de diciembre de 2020, informando que con fecha 15 de diciembre de 2020, se aceptó la renuncia al señor Carlos Jaramillo como miembro del comité de Inversión, nombrando al señor Ivan Zárate Aima en su remplazo.
- Se nos informó sobre los aspectos más relevantes del Fondo durante el 2020, 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 2020.
- El cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al cierre de diciembre de 2020.
- 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 2020.

Perfil del riesgo:

- Se presentaron las generalidades de los activos del Portafolio Panorama, SAVAR y Torre San Sebastián.

- Se presentó la segmentación de ingresos del portafolio por: sectores y arrendatarios.
- Se informó el saldo de morosidad al cierre de diciembre de 2020 que era de USD 59,637, disminuyendo en USD 165,918 con respecto al mes anterior, principalmente por el cierre de negociaciones con el grupo Inretail.
- Se presentó el informe de morosidad al cierre de diciembre 2020.

Estado de gestión de propiedades:

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

Inversiones y Pipeline

- Se nos informó sobre el estado de la negociación para la adquisición del centro industrial Lógiko, el cual se encuentra ubicado en la zona industrial de Lurin de Lima.
- El equipo de SURA presentó al comité el proceso de ampliación de capital del Fondo por hasta US\$20MM orientado a la adquisición del complejo industrial en Lurín y oficinas prime en un edificio nuevo en el distrito de Santiago de Surco.
- Se informó cómo estaría conformado el portafolio post ampliación.
- Asimismo, se nos informó que el Fondo para el 2021 se encontraba muy bien posicionado y las oportunidades futuras estaban en análisis con el comité de inversiones del Fondo.

COMENTARIOS FINALES A LA GESTIÓN DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2020

Debemos recalcar que el Comité de Vigilancia tuvo una actuación activa en el 2020, mediante las sesiones del Comité, actuando en todo momento con diligencia y buena fe.



José Antonio De Rivero Salazar
Presidente



Jorge Armando Zegarra Nieto
Vice-Presidente



Pacifico Compañía de Seguros
y Reaseguros Representado
por Richard Calderón Loayza