

# **INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2024**

**ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL**

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

**LIMA, 27 de marzo de 2025**

## **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 2024. A tales efectos, debemos partir por determinar cuál es la función del Comité del FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA ASSET MANAGEMENT II – FIRBI (el “Fondo”).

Al respecto, el artículo 61 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) 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 del 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 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 reunión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 29 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 del Fondo al cierre del primer trimestre de 2024. Las principales cifras son:  
Activo: USD 65,344,277  
Pasivo: USD 9,223,599  
Patrimonio: USD 56,120,678  
Utilidad Neta: USD 376,778
- 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, el 15 de abril se realizó la distribución de los intereses acumulados para el primer trimestre del 2024 por un monto de USD 295,342.07 (DY Serie A: 2.10%, DY Serie B: 2.19%)
- Se informó el detalle de valorización de activos del Fondo, la cual asciende a USD 60.43MM, de acuerdo al siguiente detalle:

Lotes Callao: USD 17.14MM  
San Sebastián: USD 11.08MM  
Panorama: USD 13.27MM  
Telefónica: USD 6.69MM  
Lógiko: USD 3.09MM  
More: USD 9.16MM

#### **Perfil de riesgo de las inversiones**

- Los miembros tomaron conocimiento del estado de las inversiones del portafolio, dentro de los cuales se informa sobre la renta unitaria por metro cuadrado de los inmuebles del fondo:
  - Lotes Callao: -
  - San Sebastián: USD 11.8
  - Panorama: USD 14.4
  - Telefónica: USD 9.6
  - Lógiko USD 5.8
  - More: USD 14.0
- Al 31 de marzo de 2024 el plazo remanente de los contratos del portafolio se encontraba en 3.1 años, y se contaba con una vacancia de 57.1%
- Asimismo, se informa que, al cierre del primer trimestre de 2024, los inmuebles Panorama y Torre San Sebastián presentaron cambios en rentas debido a incrementos anuales, y Lógiko presentó la salida de un inquilino de una nave, dejando a un inquilino con rentas menores.

#### **Otros temas**

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del primer trimestre de 2024.
- Asimismo, se mostró el detalle de financiamiento del Fondo:
  - Financiamiento BCP:
    - Operación: préstamo a corto plazo
    - Monto: USD 3MM
    - Tasa interés: 7.92%
    - Uso: cobertura ventana de liquidez
    - Vencimiento: 14/11/2024
  - Financiamiento BTG:
    - Operación: préstamo a corto plazo
    - Monto: USD 2.75MM
    - Tasa interés: SOFR + 3.33%
    - Uso: amortización deuda con BCI
    - Plazo: 12 meses

1.2. Mediante reunión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 14 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 del Fondo al cierre del segundo trimestre de 2024. Las principales cifras son:  
Activo: USD 65,421,414  
Pasivo: USD 9,392,836  
Patrimonio: USD 56,028,578  
Utilidad Neta: USD 580,020
- 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, el 16 de julio se realizó la distribución de los intereses acumulados para el segundo trimestre de 2024 por un monto de USD 227,518.46 (DY Serie A: 1.61%, DY Serie B: 1.69%).
- Se informó el detalle de valorización de activos del Fondo, la cual asciende a USD 60.45MM, de acuerdo con el siguiente detalle:  
Lotes Callao: USD 17.28MM  
San Sebastián: USD 11.15MM  
Panorama: USD 13.06MM  
Telefónica: USD 6.76MM  
Lógiko: USD 3.09MM  
More: USD 9.16MM

### Perfil de riesgo de las inversiones

- Los miembros tomaron conocimiento del estado de las inversiones del portafolio, dentro de los cuales se informa sobre la renta unitaria por metro cuadrado de los inmuebles del fondo:
  - Lotes Callao: -
  - San Sebastián: USD 11.6
  - Panorama: USD 14.3
  - Telefónica: USD 9.1
  - Lógiko USD 5.8
  - More: USD 13.3
- Al 30 de junio 2024 el plazo remanente de los contratos del portafolio se encontraba en 2.9 años, y se contaba con una vacancia de 57.6%.
- Asimismo, se informa que, al cierre del segundo trimestre de 2024, los inmuebles Panorama y Torre More renovaron contratos con un inquilino por una renta menor, y el inmueble Sucre presentó la terminación anticipada de contrato con un inquilino.

### Otros temas

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del segundo trimestre de 2024.
- Se mostró el avance en la comercialización de los lotes 1 y 2 del Callao.

- Se mostró el detalle de financiamientos del Fondo.

1.3. Mediante reunión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 12 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 septiembre de 2024.

**Estado general del Fondo**

- Se revisó y analizó de los estados financieros del Fondo al cierre del tercer trimestre de 2024. Las principales cifras son:  
Activo: USD 62,288,146  
Pasivo: USD 9,132,490  
Patrimonio: USD 56,155,656  
Utilidad Neta: USD 934,617
- Se reviso 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, el 16 de octubre se realizó la distribución de los intereses acumulados para el tercer trimestre del 2024 por un monto de USD 174,596.64 (DY Serie A: 1.23%, DY Serie B: 1.31%).
- Se informó el detalle de valorización de activos del Fondo, la cual asciende a USD 60.63MM, de acuerdo con el siguiente detalle:  
Lotes Callao: USD 17.28MM  
San Sebastián: USD 11.21MM  
Panorama: USD 13.15MM  
Telefónica: USD 6.73MM  
Lógiko: USD 3.11MM  
More: USD 9.15MM
- A solicitud del Comité de Vigilancia, se presentaron dos tasaciones adicionales a las que realiza Logan trimestralmente. Para lo cual se solicitó a Allemant Asociados y Tinsa valorizar los lotes del Callao, obteniéndose el siguiente resultado:

Tasador	Allemant Asociados	Logan Valuation	Tinsa
Lote 1	USD 14,791,732	USD 14,700,000	USD 12,951,634
Lote 2	USD 4,023,041	USD 2,580,000	USD 3,573,841
Total	USD 18,814,774	USD 17,280,000	USD 16,525,475

### **Perfil de riesgo de las inversiones**

- Los miembros tomaron conocimiento del estado de las inversiones del portafolio, dentro de los cuales se informa sobre la renta unitaria por metro cuadrado de los inmuebles del fondo:
  - Lotes Callao: -
  - San Sebastián: USD 11.8
  - Panorama: USD 14.3
  - Telefónica: USD 9.5
  - Lógiko USD 5.8
  - More: USD 13.3
- Al 30 de setiembre de 2024 el plazo remanente de los contratos del portafolio se encontraba en 2.7 años, y se cuenta con una vacancia de 57.1%.
- Asimismo, a solicitud del Comité de Vigilancia, se presentó como complemento los comparables empleados por Logan para la valorización de los Lotes del Callao.

### **Otros temas**

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del tercer trimestre de 2024.
- Se mostró el avance en la comercialización de los lotes 1 y 2 del Callao.

1.4. Mediante reunión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 05 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 del Fondo al cierre del cuarto trimestre de 2024. Las principales cifras son:  
Activo: USD 65,035,424  
Pasivo: USD 10,676,348  
Patrimonio: USD 54,359,076  
Utilidad Neta: USD -687,367
- 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, el 15 de enero de 2025 se realizó la distribución de los intereses acumulados para el cuarto trimestre del 2024 por un monto de USD 138,186.40 (DY Serie A: 0.96%, DY Serie B: 1.05%)

- Se informó el detalle de valorización de activos del Fondo, la cual asciende a USD 58.88MM, de acuerdo con el siguiente detalle:  
Lotes Callao: USD 15.98MM  
San Sebastián: USD 11.16MM  
Panorama: USD 12.95MM  
Telefónica: USD 6.84MM  
Lógiko: USD 2.96MM  
More: USD 8.99MM
- Asimismo, a solicitud del Comité de Vigilancia, se presentó como complemento los comparables empleados por Logan para la valorización de los Lotes del Callao.

En este punto, toman la palabra el Sr. Carlos Ballón y el Sr. Jorge Zegarra, miembros del Comité de Vigilancia, quienes han observado y cuestionado la valorización del inmueble de Lotes del Callao, ya que, según mencionan:

- i) La misma se basa en comparables en un mercado donde se carece de transacciones y sólo hay solicitudes de precios de venta de los ofertantes con promedio de ofertas de entre 3-4 años en el mercado y en zonas alejadas al inmueble en mención.
- ii) A la fecha no se puede vender el activo con el precio ofertado (el de la valorización) ni tampoco hay interesados que hayan planteado una propuesta en firme, lo cual indicaría que el mercado estaría percibiendo un valor distinto (menor) al ofertado.

El equipo gestor tomó conocimiento de lo expresado e indicó que, la metodología empleada para la valorización de los activos del Fondo se realiza en base a lo establecido en el Reglamento.

#### **Perfil de riesgo de las inversiones**

- Se presentó el historial de dividendos desde el inicio de operaciones del Fondo y la proyección de dividendos para el 2025, junto con las oportunidades y riesgos del Fondo.
- Los miembros tomaron conocimiento del estado de las inversiones del portafolio, dentro de los cuales se informa sobre la renta unitaria por metro cuadrado de los inmuebles del fondo:
  - Lote Callao 1 y 2: -
  - San Sebastián: USD 11.6
  - Panorama: USD 14.3
  - Telefónica: USD 9.1
  - Lógiko USD 6.2
  - More: USD 13.3
- Al 31 de diciembre 2024, sin considerar parqueos ni depósitos, se cuenta con una vacancia de 11.0% en oficinas y 17.4% en el portafolio del Fondo, sin considerar los Lotes del Callao.

#### **Otros temas**

- Se mostró el detalle de activos del Fondo, vacancia, renta promedio e




ingreso mensual.


- Se presentó el detalle de acciones vigentes para la comercialización de Lotes del Callao, junto con las etapas de la cabida arquitectónica, supuestos de ingresos por etapa y análisis de incidencias del lote 1.
- Se informa que el Fondo cuenta con un financiamiento vigente por USD 5.75MM con BTG con una tasa de interés variable (SOFR + 3.33%), el cual representa 10.6% del patrimonio total del Fondo al cierre de diciembre 2024. Asimismo, se informa que se han iniciado conversaciones con BTG para la extensión del crédito, y paralelamente se están evaluando refinanciamiento con otros bancos.

### **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:  
  
25DE1CA65BF1463...

Carlos Ballón Ávalos

Signed by:  
  
2149C58A68DB4C8...

Jorge Armando Zegarra  
Nieto

DocuSigned by:  
  
F6EA1189B2FA482...

Pacífico Compañía de Seguros y  
Reaseguros  
Alvaro Monge Calvo