

INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2021

ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA

DEL

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

LIMA, 08 de abril de 2022



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 2021. 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 Asambleas.
- 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 2021

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 2021.

1. Actividades realizadas:

1.1 Mediante sesión virtual del Comité de Vigilancia de fecha 18 de mayo del 2021 se revisaron los resultados obtenidos en el primer trimestre del 2021, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a marzo de 2021 por valor de USD 100,563,030.06.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 66,781.84 y Valor Cuota de 1,032.69 a corte de 31 de marzo del 2021.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 30,591.46 y Valor Cuota acorte de 1,032.91 a corte de 31 de marzo de 2021.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del primer trimestre de 2021.
- 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 operaciones hasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año 2021.

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 2021.
- Se revisaron los vencimientos de contratos de arrendamientos del 2021, 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 informó que existe un saldo pendiente para terminar de pagar unos de los inmuebles adquiridos el año pasado.
- Se informó que en Torre Platinium hay una oportunidad que se encuentra en etapa de negociación.

Otros temas

- Se presentó un estudio privado sobre el mercado de oficinas en Lima, realizado a inicios del 2021, así como un update de la rentabilidad de las series a marzo 2022.

1.2 Mediante sesión virtual del Comité de Vigilancia de fecha 24 de agosto del 2021 se revisaron los resultados obtenidos en el segundo trimestre del 2021, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a junio de 2021 por valor de USD 100,936,611.89.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 66,781.84 y Valor Cuota de 1,036.53 a 30 de junio de 2021.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 30,591.46 y Valor Cuota de 1,036.74 a 30 de junio de 2021.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del segundo trimestre de 2021.
- 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 operaciones hasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año 2021.

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 2021, 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 reparaciones, mantenimientos y mejoras para dejar en óptimas condiciones los edificios.

Inversiones y Pipeline

- Se informó que las inversiones en revisión quedaban en pausa dada la coyuntura del país.
- Se informó que existe un saldo pendiente por pagar de uno de los inmuebles adquiridos el año pasado. Se están evaluando realizar un levantamiento de capital durante el segundo semestre del 2022 para cubrirlo.

Otros temas

- Se compartió la información del mercado de oficinas prime en Lima, oferta y demanda en el mercado y el nivel de vacancia en Lima y las nuevas entregas de oficinas para el 2021. Esta información tuvo como fuente los informes de Binswanger de 4Q 2020 y 2Q 2021.

1.3 Mediante sesión virtual de Comité de Vigilancia de fecha 09 de diciembre del 2021 se revisaron los resultados del tercer trimestre del año 2021, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto a setiembre de 2021 por un valor de USD 100,781,535.
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 66,781.84 y Valor Cuota de 1,034.93 a 30 de setiembre de 2021.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 30,591.46 y Valor Cuota de 1,035.15 a 30 de setiembre de 2021.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del tercer trimestre de 2021.
- 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 operaciones hasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año 2021.

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 2021, así como los casos específicos con ciertos arrendatarios.



Estado de gestión de propiedades:

- Se revisó el estatus de cada uno de los activos del portafolio en cuanto apagos extraordinarios de cuota por mejoras del edificio, activación de áreas comunes post COVID y otros.
- Edificio Real 8: Se informó de la recepción de oficinas y levantamiento de plan de trabajo para puesta en valor de oficinas de SURA.

Inversiones y pipeline

- Se informó que las inversiones en revisión quedaban en pausa dada la coyuntura del país.
- Se informó que existe un saldo pendiente por pagar de uno de los inmuebles adquiridos el año pasado. Se están evaluando realizar un levantamiento de capital durante el segundo semestre del 2022 para cubrirlo.

Otros temas

- Por último, se compartió la información del mercado de oficinas prime en Lima, como se encuentra el tema de la oferta y demanda en el mercado, así como el nivel de vacancia en Lima.

1.4 Mediante sesión virtual del Comité de Vigilancia de fecha 2 de febrero de 2022 se revisaron los resultados del cuarto trimestre del año 2021, respecto a:

Estado de las inversiones:

- Patrimonio Neto del Fondo a diciembre del 2021 por un valor de USD 90,905,963.91
- Total de Cuotas Clase A: cuotas suscritas por 66,781.84 y Valor Cuota de 933.52 a diciembre de 2021.
- Total de Cuotas Clase B: cuotas suscritas por 30,591.46 y Valor Cuota de 933.72 a diciembre de 2021.
- Revisión y análisis de los estados financieros del Fondo al cierre del cuartotrimestre de 2021.
- 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 operaciones hasta la fecha.
- Revisión del cronograma de distribución de resultados para el ejercicio del año 2021.
- Se revisó y comentó el análisis de los avalúos anuales llegando a las siguientes conclusiones: (i) el valor del portafolio se encuentra en valor razonable haciendo el análisis activo por activo, esto al cierre del Q4 2021, habiéndose reducido un 9.47% y 8.90% (2021Q3 y 2020Q4 respectivamente), (ii) efectos principales se han dado debido a los

A

procesos ejecutados en el 4to trimestre y ajustes en avalúos, (iii) el último trimestre se ha desocupado / reestructurado/ renovado alrededor del 40% de los ingresos del fondo y (iv) los flujos actualizados han sido reflejados en su totalidad en los avalúos.

- Se revisaron los cambios en los supuestos de valoración del fondo (4Q 2021 vs 3Q2021) en la elaboración de los Avalúos anuales el evaluador consideró en su criterio experto e independiente, ajustar algunos de los supuestos de valoración, tales como:
 - i. Tasa de descuento
 - ii. Renta de mercado
 - iii. Cap rate mercado
 - iv. Incremento de rentas
 - v. Pérdida de recaudación

Perfil del riesgo:

- Se informaron las terminaciones anticipadas que se dieron durante los meses de octubre y noviembre 2021 y los efectos que tuvieron en el Fondo.
- Se revisó e informó sobre un caso específico de desocupación parcial (reducción de espacios).
- Se presentaron y explicaron los casos de revisión de contratos, lo que involucró ajustes de renta a mercado y cambio de modelo de rentas.
- Se revisaron las renovaciones de contratos y nuevos arrendamientos que se produjeron.
- 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 2021, así como los casos específicos con ciertos arrendatarios y su gestión comercial.

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 informó la actualización de las oportunidades de inversión en nuevos activos en un nuevo segmento de mercado.
- Se informó de un saldo pendiente de pago por una adquisición realizada el año pasado y la estrategia que se ejecutará para cubrirla.

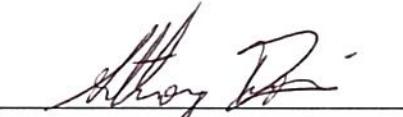
Otros temas

- Por último, se compartió la información respecto de la tasación y del mercado de oficinas prime en Lima, oferta y demanda en el mercado, principales riesgos, así como la visión que se tiene sobre el segmento y el nivel de vacancia en Lima.



COMENTARIOS FINALES A LA GESTIÓN DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2021

Debemos recalcar que el Comité de Vigilancia tuvo una actuación activa en el 2021, mediante las sesiones de Comité y su participación en la Asamblea de Partícipes, actuando en todo momento con diligencia y buena fe.



Anthony Davis Scott



Ricardo Padilla Freyre



Miguel Enrique del Rio Perez



Roberto Guerra