

INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2025

ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL

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

Lima, 01 de abril de 2026

INFORME ANUAL DE LA GESTIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA DEL FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA ASSET MANAGEMENT II – FIRBI

El presente informe tiene carácter informativo y refleja el ejercicio de las funciones de supervisión del Comité de Vigilancia durante el año 2025, conforme al marco normativo vigente y al Reglamento de Participación del Fondo. El Comité no participa en la gestión operativa del Fondo ni en la ejecución de decisiones relacionadas a las inversiones o desinversiones de los activos, limitándose su actuación a labores de seguimiento, supervisión y control.

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 2025. 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 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.

Las atribuciones antes descritas se ejercen de manera colegiada y no implican funciones ejecutivas ni de gestión directa sobre los activos del Fondo, correspondiendo dichas funciones exclusivamente a la Sociedad Administradora.

GESTIÓN DEL COMITÉ DURANTE EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025

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 2025, sobre la base de la información presentada por la Sociedad Administradora y de lo consignado en las actas respectivas.

1. Actividades realizadas:

- 1.1. **Primer trimestre: mediante reunión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 28 de mayo de 2025 se revisaron los resultados del primer trimestre de 2025, respecto a:**

Información general:

- La Sociedad Administradora informó respecto al número de cuotas suscritas, el valor cuota, patrimonio neto y conformación de los comités del Fondo vigentes al 31 de marzo de 2025.

Estado general del Fondo:

La Sociedad Administradora informó:

- Los estados financieros del Fondo al cierre del primer trimestre de 2025. Las principales cifras son:

Activo: USD 65,359,144

Pasivo: USD 10,703,336

Patrimonio: USD 54,655,808

Utilidad Neta: USD 434,918

- Se revisó el cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al 31 de marzo de 2025.
- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2025. A la fecha se ha cumplido con el cronograma de distribución de resultados, el 15 de abril de 2025 se realizó la distribución de los intereses acumulados para el primer trimestre de 2025 por un monto de USD 287,418 (DY anualizado Serie A: 2.31%, DY Serie B: 2.40%)
- Se informó el detalle de valorización de activos del Fondo, la cual asciende a USD 59,038,000, de acuerdo con el siguiente detalle:

Lotes Callao: USD 15,980,000

San Sebastián: USD 11,200,000

Panorama: USD 13,020,000

Telefónica: USD 6,908,000

Lógiko: USD 2,950,000

More: USD 8,980,000

Perfil de riesgo de las inversiones:

- El Comité toma conocimiento del estado de las inversiones del portafolio, dentro de los cuales se informa sobre la renta promedio unitaria por metro cuadrado de los inmuebles del fondo:

Lotes Callao: no se encuentra alquilado

San Sebastián: USD 11.9 x m²

Panorama: USD 14.5 x m²

Telefónica: USD 9.8 x m²

Lógiko: USD 6.2 x m²

More: USD 14.7 x m²

- Al 31 de marzo de 2025, se contaba con una vacancia en el portafolio de 17.4% (no incluye Lotes Callao).
- Asimismo, se informó sobre el caso de Telefónica, con énfasis en la venta de Telefónica, la cual fue adquirida por Integra Tec International. Se precisó que el cambio de titularidad no afecta el proceso concursal ordinario que se mantiene ante INDECOPI. Adicionalmente, se indicó que se viene gestionando la devolución anticipada del inmueble por parte del inquilino hacia el 1Q2026, de acuerdo con lo solicitado por el comprador interesado, a fin de continuar con el proceso de venta del activo.

Otros temas: La Sociedad Administradora informó:

- Sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del primer trimestre de 2025.
- Asimismo, se mostró el detalle del financiamiento del Fondo a la fecha del Comité:

Financiamiento BTG:

- ✓ Operación: préstamo a corto plazo
- ✓ Monto: USD 5,750,000
- ✓ Tasa Interés: SOFR + 3.6%
- ✓ Plazo: 12 meses

1.2. Segundo trimestre: mediante reunión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 21 de agosto de 2025 se revisaron los resultados del segundo trimestre de 2025, respecto a:

Información general:

La Sociedad Administradora informó:

- El número de cuotas suscritas, el valor cuota, patrimonio neto y conformación de los comités del Fondo vigentes al 30 de junio de 2025.

Estado general del Fondo:

La Sociedad Administradora mostró:

- Los estados financieros del Fondo al cierre del segundo trimestre de 2025. Las principales cifras son:
Activo: USD 64,953,249
Pasivo: USD 10,160,043
Patrimonio: USD 54,793,206
Utilidad Neta: USD 859,735

- Se revisó el cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al 30 de junio de 2025.
- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2025. A la fecha se ha cumplido con el cronograma de distribución de resultados, el 16 de julio de 2025 se realizó la distribución de los intereses acumulados para el segundo trimestre del 2025 por un monto de USD 250,816.64 (DY anualizado Serie A: 1.81%, DY Serie B: 1.89%)
- Se informó el detalle de valorización de activos del Fondo, la cual asciende a USD 59,212,000, de acuerdo con el siguiente detalle:

Lotes Callao: USD 15,980,000

San Sebastián: USD 11,230,000

Panorama: USD 13,090,000

Telefónica: USD 7,022,000

Lógiko: USD 2,910,000

More: USD 8,980,000

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 promedio unitaria por metro cuadrado de los inmuebles del fondo:

Lotes Callao: no se encuentra alquilado

San Sebastián: USD 12.6 x m²

Panorama: USD 14.6 x m²

Telefónica: USD 9.8 x m²

Lógiko: USD 6.2 x m²

More: USD 14.0 x m²

- Al 30 de junio de 2025, se contaba con una vacancia en el portafolio de 16.5% (no incluye Lotes Callao).
- Asimismo, se informó sobre el proceso de venta del activo Sucre. Se indicó que se vienen estructurando las negociaciones con el potencial comprador y que, en paralelo, se ha solicitado al inquilino la devolución anticipada de la propiedad, estimándose dicha entrega hacia el 1Q26. Finalmente, se precisó que el inquilino se encuentra cotizando su mudanza a un local ubicado en el Centro de Lima.

Otros temas: La Sociedad Administradora mostró:

- Sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del segundo trimestre de 2025.
- Asimismo, se mostró el detalle del financiamiento del Fondo:

Financiamiento BTG:

- ✓ Operación: préstamo a corto plazo
- ✓ Monto: USD 5,750,000
- ✓ Tasa Interés: SOFR + 3.6%
- ✓ Plazo: 12 meses

Los miembros del Comité de Vigilancia solicitaron revisar la solicitud enviada a la Sociedad Administradora acerca de:

1. Gestión y Situación de los activos Lotes Callao
2. Reducción de la Comisión de Administración
3. Realización de una próxima Asamblea Extraordinaria de Partícipes

Durante la sesión, se abordó la reestructuración del honorario de la Sociedad Administradora. Al no alcanzarse un acuerdo, ambas partes coincidieron en que, en la próxima Asamblea Extraordinaria, se presentarán a los inversionistas los términos generales planteados por cada una.

Asimismo, se dejó constancia que lo anteriormente señalado ya había sido tratado en el Comité de Vigilancia del segundo trimestre de 2025, conforme consta en el acta de fecha 21 de agosto de 2025.

En ese contexto, la Sociedad Administradora convocó a Asamblea Extraordinaria de Partícipes para el 11 de septiembre de 2025, estableciendo como primera convocatoria el 18 de septiembre de 2025 a las 6:30 p.m. y como segunda convocatoria el 23 de septiembre de 2025 a las 7:00 p.m. La Asamblea Extraordinaria se llevó a cabo en segunda convocatoria, en la cual se aprobó la realización de la auditoría independiente, únicamente, a los lotes del Callao, dejándose constancia de que, en esta etapa, se realizarán las cotizaciones correspondientes y que, en una asamblea posterior, se someterá a aprobación el alcance de la auditoría y la elección de la firma auditora. Finalmente, se sugirió que dichas alternativas serán previamente analizadas por el Comité de Vigilancia antes de ser presentadas a la Asamblea de Partícipes.

Durante el desarrollo del proceso vinculado a la Asamblea Extraordinaria, se recibió la renuncia de un miembro del Comité de Vigilancia. En ese sentido, el 18 de septiembre de 2025 se comunicó al regulador la salida del señor Jorge Zegarra en su calidad de miembro del Comité de Vigilancia, por motivos personales.

Posteriormente, en el mes de octubre de 2025, se recibió la renuncia del Presidente del Comité de Vigilancia del Fondo. El señor Carlos Ballón Ávalos presentó su renuncia, por motivos personales, con fecha 13 de octubre de 2025, hecho que fue igualmente informado al regulador. Como consecuencia de dicha renuncia, el Comité de Vigilancia quedó incompleto y, por tanto, impedido de adoptar acuerdos, al mantenerse únicamente Pacífico Seguros y Reaseguros como miembro del Comité de Vigilancia.

La renuncia de dos miembros del Comité de Vigilancia generó una pausa en las conversaciones sobre la retribución de la Sociedad Administradora. Ello se debió a que, al quedar únicamente Pacífico Seguros y Reaseguros como miembro del Comité, no se contaba con el quórum necesario para aprobar la moción y continuar con el proceso. Cabe resaltar que la revisión y reestructuración de la comisión de la Sociedad Administradora ha sido un tema recurrente, previamente solicitado y discutido por el Comité de Vigilancia con el equipo de la Sociedad Administradora.

Durante la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 17 de diciembre de 2025, los inversionistas aprobaron las dos únicas postulaciones de Mercedes O'Donnell y Joaquín Alcázar como nuevos miembros del Comité de Vigilancia, quienes, junto con Pacífico Seguros y Reaseguros, conforman el nuevo Comité de Vigilancia del Fondo.

Asimismo, el 19 de diciembre de 2025 se convocó una reunión de inducción dirigida a los miembros del Comité de Vigilancia, con la finalidad de reforzar y repasar las funciones y responsabilidades propias de dicho órgano.

1.3. Tercer trimestre: mediante reunión presencial de los nuevos miembros del Comité de Vigilancia de fecha 26 de diciembre de 2025 se revisaron los resultados del tercer trimestre de 2025, respecto a:

Información general:

- Se eligió Presidente del Comité de Vigilancia a Pacífico Seguros y Reaseguros, y como Vicepresidente a Mercedes O'Donnell.
- Se revisó el número de cuotas suscritas, el valor cuota, patrimonio neto y conformación de los Comités del Fondo vigentes al 30 de septiembre de 2025.

Estado general del Fondo:

- Se revisó y analizó los estados financieros del Fondo al cierre del tercer trimestre de 2025. Las principales cifras son:
Activo: USD 64,919,744

Pasivo: USD 10,062,284

Patrimonio: USD 54,857,459

Utilidad Neta: USD 1,174,805

- Se revisó el cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al 30 de septiembre de 2025.
- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2025. A la fecha se ha cumplido con el cronograma de distribución de resultados, el 16 de octubre del 2025 se realizó la distribución de los intereses acumulados para el tercer trimestre del 2025 por un monto de USD 307,793 (DY anualizado Serie A: 2.22%, DY Serie B: 2.30%)
- Se informó el detalle de valorización de activos del Fondo, la cual asciende a USD 59,238,000, de acuerdo con el siguiente detalle:

Lotes Callao: USD 15,980,000

San Sebastián: USD 11,280,000

Panorama: USD 13,140,000

Telefónica: USD 7,058,000

Lógiko: USD 2,850,000

More: USD 8,930,000

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 promedio unitaria por metro cuadrado de los inmuebles del fondo:

Lotes Callao: no se encuentra alquilado

San Sebastián: USD 12.8 x m²

Panorama: USD 14.6 x m²

Telefónica: USD 9.8 x m²

Lógiko: USD 5.8 x m²

More: USD 14.2 x m²

- Al 30 de septiembre de 2025, se contaba con una vacancia en el portafolio de 16.5% (no incluye Lotes Callao).
- Asimismo, se dejó constancia de que, por decisión del Comité de Inversiones del Fondo, se acordó la venta del activo San Sebastián, hecho que fue debidamente comunicado al regulador y a los partícipes. Se precisó que los recursos provenientes de

dicha venta serían destinados, en primer término, a cancelar la deuda mantenida con BTG Pactual, y que el remanente sería distribuido entre los partícipes, conforme a los procedimientos aplicables.

- Adicionalmente, se informó sobre el caso de Metaplataformas S.A.C., el cliente registra atrasos en el pago de mantenimiento y otros cargos asociados. Al respecto, se detallaron las acciones y gestiones que se vienen realizando en el marco de los procedimientos establecidos para la atención de clientes en mora.

Otros temas:

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del tercer trimestre de 2025.
- Asimismo, se mostró el detalle del financiamiento del Fondo:

Financiamiento BTG:

- ✓ Operación: préstamo a corto plazo
- ✓ Monto: USD 5,750,000
- ✓ Tasa Interés: SOFR + 3.6%
- ✓ Plazo: 12 meses

1.4. Cuarto trimestre: mediante reunión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 16 de enero de 2026 se revisaron los resultados del cuarto trimestre de 2025, respecto a:

Información general:

- Se revisó el número de cuotas suscritas, el valor cuota, patrimonio neto y conformación de los comités del Fondo vigentes al 31 de diciembre de 2025.

Estado general del Fondo:

- Se revisó y analizó los estados financieros del Fondo al cierre del cuarto trimestre de 2025. Las principales cifras son:

Activo: USD 64,717,533

Pasivo: USD 10,155,993

Patrimonio: USD 54,561,540

Utilidad Neta: USD 1,186,678

- Se revisó el cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al 31 de diciembre de 2025.



- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2025. A la fecha se ha cumplido con el cronograma de distribución de resultados, el 15 de enero de 2026 se realizó la distribución de los intereses acumulados para el cuarto trimestre del 2025 por un monto de USD 342,157 (DY Serie A: 2.49%, DY Serie B: 2.58%)
- Se informó el detalle de valorización de activos del Fondo, la cual asciende a USD 47,425,000, de acuerdo con el siguiente detalle:

Lotes Callao: USD 15,980,000

Panorama: USD 13,050,000

Telefónica: USD 7,085,000

Lógiko: USD 2,470,000

More: USD 8,840,000

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 promedio unitaria por metro cuadrado de los inmuebles del fondo:

Lotes Callao: no se encuentra alquilado

Panorama: USD 14.82 x m²

Telefónica: USD 10.02 x m²

Lógiko: USD 6.16 x m²

More: USD 14.22 x m²

- Al 31 de diciembre de 2025, se contaba con una vacancia en el portafolio de 24.7% (no incluye Lotes Callao y San Sebastián, ya que este último se consideró vendido al cierre de diciembre)
- Asimismo, se informó que se concretó la venta del activo San Sebastián por un monto de USD 11,500,000. Tras recibirse el primer abono de la operación (USD 10.75MM) y, luego de efectuarse la cancelación de la deuda correspondiente, así como el pago de la comisión de venta y los gastos legales, el monto neto total disponible ascendió a USD 5,532,851, el cual será distribuido entre los partícipes. En ese sentido, se solicitó al Comité de Vigilancia la aprobación de las condiciones para efectuar la devolución de capital, acordándose que la distribución se realice en dos pagos: (i) el primero, a ejecutarse el 26 de enero de 2026, por un monto de USD 4,782,851; y (ii) un segundo pago por USD 750,000, el cual será devuelto dentro de las tres (3) semanas siguientes

de haberse recibido el abono correspondiente¹ (a la inscripción de la transferencia de propiedad en las partidas de los inmuebles). Ambas devoluciones se efectuarán a prorrata entre los partícipes del Fondo.

Otros temas:

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del cuarto trimestre de 2025.

GESTIÓN DEL COMITÉ DURANTE EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025

Durante el ejercicio 2025, el Comité de Vigilancia tomó conocimiento de diversas solicitudes de información formuladas por un grupo entre 3 a 4 partícipes del Fondo, las cuales fueron canalizadas conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento de Participación y en la normativa aplicable.

En ese sentido, el Comité efectuó labores de seguimiento respecto de la atención de dichas solicitudes por parte de la Sociedad Administradora, sin intervenir en la elaboración de las respuestas ni en la gestión operativa o legal asociada a las mismas.

El presente informe se basa en la información revisada en las actas del Comité de Vigilancia y en la información proporcionada por la Sociedad Administradora. Los miembros del Comité actuaron en todo momento dentro del ámbito de sus competencias, con diligencia y buena fe, conforme a la normativa vigente y al Reglamento de Participación del Fondo.

Cabe precisar que dos de los firmantes del presente informe fueron elegidos miembros del Comité de Vigilancia en la Asamblea Extraordinaria de Partícipes celebrada en diciembre de 2025, por lo que su participación en la gestión del Comité durante dicho ejercicio se circunscribe al período posterior a su designación.

Asimismo, se deja constancia de que, a la fecha de emisión del presente informe, dos de los miembros del Comité de Vigilancia, Mercedes O'Donnell y Joaquín Alcázar, han remitido una comunicación formal mediante la cual informan que presentarán su renuncia inmediata a sus cargos en caso se reciban nuevas comunicaciones de carácter amenazante por parte del grupo de inversionistas. Esta decisión ha sido adoptada ante la existencia de comunicaciones en las que se

¹ Esta decisión deberá ser ratificada en caso de que el monto del segundo pago no sea abonado a finales de febrero de 2026.



advierte la posible iniciación de acciones o procesos legales vinculados con su participación en el Comité de Vigilancia. En caso no se reciban nuevas comunicaciones, ambos miembros continuarán en sus funciones hasta el 29 de abril de 2026, fecha en la que culminarán su gestión, con ocasión de la celebración de la Asamblea Ordinaria del Fondo.

Dicha decisión ha sido puesta en conocimiento de la Sociedad Administradora del Fondo (SAF).

DocuSigned by:
Mercedes O'Donnell
03F01D4B3F1540B...
Mercedes O'Donnell

Firmado por:
Joaquín Alcázar
6B1C6AC4BD6144D...
Joaquín Alcázar

DocuSigned by:
Alvaro Monge
F6EA1189B2FA482...
Pacífico Compañía de Seguros y
Reaseguros
Alvaro Monge Calvo