

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Fondos SURA SAF S.A.C. y a la administración de los Fondos Mutuos y Fondos de Inversión que representa, durante el año 2024.

El firmante se hace responsable por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con los dispositivos legales aplicables.”<sup>1</sup>

José Luis Cordano  
Copello  
Gerente General

---

<sup>1</sup> De conformidad con lo dispuesto en el Anexo L del Reglamento de Fondos Mutuos de Inversión en valores y sus sociedades administradoras, aprobado mediante Resolución CONASEV N° 0068-2010. y la Ley General de Sociedades, Ley 26887.

## **INFORMACIÓN GENERAL**

Fondos SURA SAF S.A.C. es una sociedad anónima cerrada, que se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 7 de diciembre de 2004 otorgada ante el Notario de Lima Dr. Eduardo Laos de Lama, inscrita en la Partida N° 11717377 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao el 19 de enero de 2005.

Tiene como objeto social administrar fondos de inversión y fondos mutuos de inversión en valores, así como la prestación de los servicios de asesoría financiera, estructuración y administración de cartera, pudiendo desempeñar todas las demás actividades conexas o relacionadas con la administración de fondos, asesoría financiera, estructuración y administración de cartera, así como realizar todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos a las sociedades anónimas cerradas. Mediante Resolución CONASEV N° 007-2005-EF/94.10, la Superintendencia de Mercado de Valores – SMV (antes CONASEV), autoriza su funcionamiento para administrar de fondos mutuos de inversión en valores. Posteriormente mediante Resolución N° 018-2008-EF/94.01.1, se amplía la autorización para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en valores.

A finales del 2011, Fondos SURA SAF experimentó una operación financiera de gran envergadura, la cual determinó una nueva conformación de sus accionistas principales. En efecto, en operaciones simultáneas ING Group transfirió el 80% de las acciones de su propiedad en ING Wealth Management S.A., que fuera el accionista mayoritario de ING Fondos SAF S.A.C., a favor de Grupo de Inversiones Suramericana Holanda B.V., con lo cual Grupo de Inversiones Suramericana se convirtió en el accionista mayoritario de Fondos SURA SAF S.A.C. (antes ING Fondos SAF S.A.C.). Ante esta nueva conformación, en enero de 2012 se procedió a realizar formalmente el cambio de nuestra denominación social pasando a llamarse desde ese momento “Fondos SURA SAF S.A.C”.

Asimismo, el 01 de marzo de 2015, entró en vigencia el proceso de fusión y absorción entre SURA Asset Management Perú S.A. y de Wealth Management Perú S.A.; así con fecha 30 de marzo de 2015, Pensiones SURA Perú transfiere la propiedad de la totalidad de sus acciones a Activos Estratégicos SURA AM Colombia S.A. S.; por lo tanto, SURA Asset Management Perú S.A. y Activos Estratégicos SURA AM Colombia S.A. S. se convirtieron en nuevos accionistas de Fondos Sura SAF S.A.C. Posteriormente, con fecha 19 de enero del 2021, la Junta decidió modificar el Estatuto Social e incluir al Directorio como órgano societario, cumpliendo así con lo dispuesto por las Normas sobre la organización de entidades que requieren autorización de la SMV, Resolución SMV N° 039-2016-SMV-01.

### **COMPOSICIÓN ACCIONARIA**

Los accionistas de la sociedad son:

Accionista	Nº de acciones	Porcentaje (%)	Nacionalidad
SURA Asset Management Perú S.A.	33'022,389	99,9	Perú
Activos Estratégicos SURA A.M. Colombia S.A.S.	1,560	0,1	Colombia
Total	33'023,949	100%	

Mediante expedientes N° 2024044925 y N° 2024051308 se informó como hechos de importancia que el accionista principal SURA Asset Management Perú S.A. (“SUAM Perú”) acordó mediante Junta

General de Accionistas de fecha 30 de octubre de 2024, la escisión parcial por constitución conforme con lo previsto en el inciso 2 del artículo 367° la Ley General de Sociedades (la “Escisión”). Siendo que el 16 de diciembre de 2024 entró en vigencia la Escisión, por lo tanto, SUAM Perú segregó un bloque patrimonial a favor de una nueva sociedad por constituirse bajo la denominación “SURA Investments Perú S.A.” (la “Nueva Sociedad”). El Bloque Patrimonial se encuentra conformado, entre otros, por las 33’022,389 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 (Un y 00/100 sol peruano) cada una emitidas por Fondos SURA SAF S.A.C., de titularidad de SUAM Perú, que representan aproximadamente el 99.99% de capital social de Fondos SURA SAF S.A.C.

Sin embargo, la transferencia de acciones por parte de SUAM Perú a favor de la Nueva Sociedad, solo se dará cuando se inscriba la constitución de la Nueva Sociedad en los Registros de Personas Jurídicas de Lima.

#### **ACCIONES CON DERECHO A VOTO**

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de los Estatutos de la Sociedad, todas las acciones tienen derecho a voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de participación %
Menor al 1%	1	0.01
Entre 1% - 5%	0	0
Entre 5% - 10%	0	0
Mayor al 10%	1	99.99
Total	2	100

#### **ACCIONES DE INVERSIÓN**

Fondos SURA SAF S.A.C. no registra acciones de inversión.

#### **INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES**

Al 31 de diciembre del 2024, Fondos SURA SAF S.A.C., no tiene sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores.

#### **GRUPO ECONÓMICO**

Fondos SURA SAF S.A.C. forma parte del grupo económico “Grupo Empresarial SURA”, grupo multilatinio listado en la Bolsa de Valores de Colombia, el cual se encuentra compuesto de la siguiente manera:

Integrante	Objeto Social	Dirección	Teléfono
AFP Integra	Planes de pensiones	Av. Canaval y Moreyra 522 piso 6, San Isidro – Perú	4119191
Sociedad Agente de Bolsa SURA S.A.	Actividades Bursátiles	Av. Canaval y Moreyra 522 piso 17, San Isidro – Perú	5727777

SURA Asset Management Perú	Invertir en acciones, participaciones y valores de empresas en general.	Av. Canaval y Moreyra 522 piso 6, San Isidro – Perú	6123202
Grupo Inversiones Suramericana S.A.	Holding	Colombia	Página Web
SURA Asset Management S.A.	Intermediación Financiera	Colombia	3177800

### **OFICINA PRINCIPAL**

Al 31 de diciembre del 2024, Fondos SURA SAF S.A.C. cuenta con una Oficina Principal ubicada en Av. Canaval y Moreyra N° 522 - piso 17, San Isidro Lima, teléfono N° 572-7777.

### **DIRECTORIO**

Mediante Junta General de Accionistas del 01 de abril de 2024, se acordó elegir al nuevo Directorio de la Sociedad. En tal sentido, los miembros del Directorio para el ejercicio 2024-2026 son las siguientes personas:

#### **Bruno Alberto Funcke Ciriani (Presidente del Directorio)**

Estudio Administración de Empresas en la Universidad del Pacífico y cuenta con una Maestría (MBA) de la Universidad ESAN. Tiene una sólida experiencia en gestión y en dirección de empresas, en finanzas y en inversiones. Actualmente se desempeña como director en diversas sociedades como el Grupo Dresden, Izipay y Madridity.

#### **Juan Camilo Osorio**

Ingeniero Civil de la Escuela de Ingeniería de Antioquia, cuenta con una especialización en Gerencia de Proyectos de la Universidad EAFIT y es Master en Ingeniería Financiera de la Escuela de Administración Peter F. Drucker de Claremont Graduate University. Complementario a esto, cuenta con otros estudios como: Fiduciary Investors Symposium en Stanford University, Private Equity Master Class en Harvard Faculty Club y Top Management Executive Program en INALDE Business School. Cuenta con más de 25 años de experiencia en ámbito de la gestión de inversiones para los mayores fondos de pensión en América Latina y en la industria de gestión de activos.

#### **Gonzalo Daniel Falcone Pino**

Licenciado en economía, cuenta con un MBA de la Universidad Adolfo Ibáñez (Chile). Tiene más de 25 años de experiencia en la industria de inversiones, que comenzó en 1999 en AFAP SURA de Uruguay, donde se desempeñó durante 14 años en la plataforma de inversiones, además de ser Gerente General de la compañía.

También lideró la creación del negocio de Wealth Management (ahorro voluntario) en Uruguay y desde 2013 asumió como presidente de la filial SURA Asset Management Uruguay. En 2019 pasó a ser parte del equipo de SURA Investment Management como Director Ejecutivo de Distribución, a cargo de la relación con los clientes y responsable de marca. El 3 de noviembre de 2023, SURA Asset Management designó a Gonzalo Falcone como nuevo CEO de SURA Investments.

## **María Fernanda Magariños<sup>2</sup>**

Actuaria en Economía de la Universidad de Buenos Aires, Argentina, con un posgrado en Finanzas Corporativas de la Universidad Católica del mismo país. Tiene más de 20 años de experiencia en la industria financiera y actualmente es Multinational MBA candidate de la Universidad Adolfo Ibáñez. Inició su carrera en Watson Wyatt Argentina y en 2005 se incorporó a ING donde se desempeñó como Latin American Corporate senior risk manager.

Desde 2012 forma parte de SURA Asset Management, donde fue gerente de riesgos de negocio y gerente técnico regional. En 2018 pasó a ser parte del equipo de SURA Investment Management desempeñándose como CFO y luego como directora ejecutiva de soporte de negocio (COO). Actualmente es directora ejecutiva de Investment Management en SURA Investments.

## **PLANA GERENCIAL**

Al término del año 2024, los siguientes funcionarios formaron parte de la Plana Gerencial:

### **Gerente General: Jose Luis Cordano Copello**

Designado mediante Junta General de Accionistas de fecha 02 de abril de 2024.

Administrador de Negocios y Marketing graduado en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas con MBA en Administración de Kellogg School of Management. Se ha desempeñado como Gerente de la División Comercial en Banco Falabella, Gerente General en Seguros Falabella, Vicepresidente de Rimac Seguros y como Vicepresidente Comercial Corporativo en SURA Asset Management Perú y Gerente General de la Sociedad Agente de Bolsa SURA S.A.

### **Vicepresidente de Clientes, Advisory & Strategy: Ivan Carmelo Zarate Aima**

Posee más de 16 años de experiencia en la industria financiera administrando fondos de inversión, portafolios inmobiliarios y de productos. Previo a desempeñar su rol actual estuvo a cargo de la gestión de los fondos inmobiliarios en fondos SURA (2017-2024). Anteriormente lideró la gestión del portafolio inmobiliario de Seguros SURA (2013-2017), fue Analista senior de inversiones inmobiliarias en InVita Seguros (2011-2013) y laboró en Movistar Perú (2008-2011). Ingeniero Industrial de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), con MBA de IE España (2023); maestría en Marketing de Centrum/ EADA – España y Maestría en Finanzas de la Universidad del Pacífico. Cuenta con un Diplomado Profesional Certificate en Real Estate Finance and Development del Massachusetts Institute of Technology (MIT), CAIA charterholder y nivel 1 del CFA aprobado.

### **Vicepresidente Asset Management: Mario Huerta Sanchez**

Administrador de Empresas por la Universidad del Pacífico, con más de 18 años de experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión de fondos de inversión. Fue parte del equipo fundador de los fondos Fibra LVC en Perú (2008-2024), donde desempeñó el rol de Asset Manager, gestionando 3 fondos con un AUM de USD 400 millones. Especialista en el desarrollo, estructuración y comercialización de proyectos de renta, así como en la identificación, inversión y supervisión de proyectos residenciales. A lo largo de su carrera, ha completado diversos cursos y diplomados en finanzas, bienes raíces y negociación.

---

<sup>2</sup> Mediante Junta General de Accionistas de fecha 09 de setiembre de 2024 se aceptó la renuncia de la señora Maria Fernanda Magariños al cargo de Director de la Sociedad.

**Vicepresidente Equities: José Luis Cabrera Fuster**

Economista con más de 20 años de experiencia en los mercados de capitales. Cuenta con certificación CFA (Chartered Financial Analyst) y posee un MBA en Bayes Business School (Londres). Previamente se desempeñó como Gerente de Inversiones en El Dorado Asset Management donde estructuró y gestionó el primer fondo bursátil de acciones peruanas listado en Bolsa de Valores de Lima, uno de los más grandes del mercado. Trabajó en la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs (2004-2012) como supervisor senior de fondos de pensiones. En dicho rol fue responsable del proceso de evaluación de instrumentos financieros (tradicionales y alternativos) para la inversión de las AFPs. Entre 2017 y 2024 se desempeñó como director del CFA Society Peru. El 2 de diciembre de 2024 fue designado como VP de Equities.

**Funcionario de Cumplimiento Control Interno: Sandra Castro Salcedo**

Abogada de profesión con más de 15 años de experiencia en Mercado de Valores, Auditoría y Compliance. Actualmente tiene una maestría en Administración y Dirección de proyecto, otorgado por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Ha desempeñado funciones como Funcionario de Control Interno, Auditor Interno y Oficial de Cumplimiento en empresas del rubro, de los cuales se destaca los siguientes: Grupo Coril SAB. S.A.; Larraín Vial SAB S.A.; Renta 4 SAB S.A.; y, Core Capital SAF S.A.C.

## **ORGANIZACIÓN**

Evolución del Personal	Dic.18	Dic.19	Dic.20	Dic.21	Dic.22	Dic.23	Dic.24
Gerencia General	1	1	1	1	1	1	1
Gerencias	1	2	2	3	1	4	4
Subgerencias	2	1	1	1	1	4	5
Plana Administrativa	36	40	47	69	69	65	74
Administrativos / Otros de Ventas	14	15	17	22	24	13	15
Fuerza de Ventas	17	31	36	48	44	57	43
<b>Total Personal</b>	<b>71</b>	<b>90</b>	<b>104</b>	<b>144</b>	<b>140</b>	<b>144</b>	<b>142</b>
Fuerza de Ventas part time	89	78	78	78	55	0	0
<b>Total Fuerza de Ventas</b>	<b>106</b>	<b>109</b>	<b>114</b>	<b>126</b>	<b>99</b>	<b>144</b>	<b>142</b>

**Fondos Bajo su Administración**

Tomando en cuenta lo mencionado, al cierre de diciembre del 2023, la Sociedad Administradora de Fondos, administró los siguientes Fondos Mutuos y Fondos de Inversión:

Fondo	Patrimonio	Número Partícipes
SURA Ultra Cash Soles	PEN 1,563,120,388.25	2645

SURA Ultra Cash Dólares	USD 320,845,913.35	2338
SURA Corto Plazo Soles	PEN 229,196,493.69	837
SURA Corto Plazo Dólares	USD 59,172,450.18	832
SURA Renta Soles	PEN 62,212,652.22	842
SURA Renta Dólares	USD 14,300,301.03	614
SURA Deuda Soberana Distributiva Soles	PEN 35,719,042.04	272
SURA Corto Plazo Global	USD 25,866,838.82	340
SURA Capital Estratégico I	PEN 10,364,990.70	294
SURA Capital Estratégico II	PEN 19,070,467.45	439
SURA Acciones	PEN 17,201,314.82	663
SURA Acciones Norteamericanas	USD 28,293,509.58	854
SURA Selección Global I	USD 10,161,019.54	261
SURA Bonos Globales	USD 17,321,026.86	319
SURA Acciones Globales	USD 9,538,618.52	404
SURA Real Estate Global Income	USD 193,937,571.91	1788
SURA Deuda Latam Dólares <sup>3</sup>	USD 4,067.14	10
SURA Deuda Privada Global	USD 27,233,824.79	286
SURA Plazo Definido Soles II <sup>4</sup>	PEN 110,884,550.06	45
SURA Plazo Definido Soles III <sup>5</sup>	PEN 104,679,589.84	23
SURA Plazo Definido Soles IV <sup>6</sup>	PEN 117,530,850.85	10
SURA Plazo Definido Soles V	PEN 126,182,616.82	11
SURA Plazo Definido Dólares I <sup>7</sup>	USD 9,199,880.98	177
SURA Plazo Definido Dólares II <sup>8</sup>	USD 5,829,916.45	128
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management	USD 89,780,599.22	632
Fondo de Inversión SURA Préstamos Latinoamericanos – En liquidación <sup>9</sup>	USD 281,645.72	189
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II	USD 54,359,076.12	447
Fondo de Inversión Factor SURA	PEN 38,251,112.09	175
Fondo de Inversión SURA Estrategias CPI – Dólares	USD 22,142,544.57	5

<sup>3</sup> Liquidado el 26 de abril de 2024

<sup>4</sup> Liquidado el 13 de mayo de 2024

<sup>5</sup> Liquidado el 20 de setiembre de 2024

<sup>6</sup> Liquidado el 18 de noviembre de 2024

<sup>7</sup> Liquidado el 16 de mayo de 2024

<sup>8</sup> Liquidado el 10 de diciembre de 2024

<sup>9</sup> Liquidado el 20 de diciembre de 2024

## I. Acerca del Fondo

### 1. Denominación

“Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II - FIRBI”.

### 2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo

El Fondo tiene por objeto principal invertir sus recursos en Inversiones Inmobiliarias. Estas inversiones consistirán principalmente en la adquisición directa de derechos sobre Bienes Raíces para destinarlos a su arrendamiento, usufructo o cualquier otra modalidad onerosa de cesión en uso. Las Inversiones Inmobiliarias serán mayoritariamente de largo plazo, y se encontrarán ubicadas exclusivamente en el Perú. Asimismo, se sujetarán a los límites establecidos en el Artículo 22 del presente Reglamento de Participación.

### 3. Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de diez (10) años, computados desde el Inicio de Actividades.

#### Datos relativos a su inscripción en Registro Público de Mercado de Valores.

El Fondo fue inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 041-2019-SMV/10.2, de fecha 3 de mayo de 2019, administrado por Fondos Sura SAF S.A.C.

### 4. Clases de cuotas:

- A. **CUOTAS CLASE “A”:** Las Cuotas Clase “A” podrán ser suscritas por cualquier persona natural o jurídica o patrimonio autónomo y deberán ser pagadas en su integridad al momento de su suscripción por parte del Partícipe. La suscripción mínima de este tipo de cuotas será definida por la Sociedad Administradora al momento de la colocación y podrá ser de entre 150 cuotas como mínimo y 1499 Cuotas como máximo por Partícipe Clase “A”.
- B. **CUOTAS CLASE “B”:** Las Cuotas Clase “B” podrán ser suscritas por cualquier persona natural o jurídica o patrimonio autónomo y deberán ser pagadas en su integridad al momento de su suscripción por parte del Partícipe. La suscripción mínima de este número de cuotas por Partícipe es igual o mayor a 1,500 Cuotas.

### 5. Número de cuotas emitidas al 31 de diciembre de 2024:

	Número de Cuotas	%	Número de Partícipes	Valor Cuota
SERIE A	41,188.54	72.04%	437	950.74
SERIE B	15,983.72	27.96%	10	950.94
Total	57,172.25	100%	447	



Todas las cuotas han sido pagadas al contado.

6. Miembros del Comité de Inversiones y del Comité de Vigilancia del Fondo

a) Comité de Inversiones del Fondo: Compuesto por tres (4) miembros:

- **Juan Guillermo Londoño:**

El señor Londoño es miembro independiente del Comité Inmobiliario Regional de Sura Asset Management. Hasta el 2015, se desempeñó como Gerente General (Chief Executive Officer) de Celsia, la compañía del sector energético de Grupo Argos de Colombia. Actualmente se desempeña como Presidente de Trilium y participa en diversas juntas directivas, comités de inversiones y consejos directivos; entre los que se destacan Smurfit Kappa-Cartón de Colombia, URBANSA, Corporación Ruta N, FCP 4G|Credicorp Capital – Sura Asset Management, Universidad de Antioquia. Asimismo, ha participado en juntas directivas de Almacenes Éxito, Coltabaco, Colpapel, EPSA, Grupo SURA, Consorcio CCC de la Central Hidroeléctrica Porce III, ANDI, FIABCI, ANDESCO, Coninsa Ramón. El señor Londoño es Administrador de Negocios por la Universidad EAFIT. Ha recibido diversas condecoraciones, entre las que se destacan la Gran Cruz de Antioquía en Categoría Oro 2015, Inmobiliario Distinguido Lonja de Propiedad Raíz de Medellín - Antioquia 1996, Orden al Mérito Inmobiliario Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarios FIABCI (Colombia) 1995.

- **Iván Zárate Aima:**

Posee más de 15 años de experiencia administrando fondos de inversión, portafolios inmobiliarios y de productos. Previo a ingresar a Fondos SURA en el año 2017, estuvo a cargo de la gestión del portafolio inmobiliario de Seguros SURA (2013-2017), Analista senior de inversiones inmobiliarias en InVita Seguros (2011-2013). Previo a ello se desempeñó en Movistar Perú (2008-2011). Ingeniero Industrial de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), con MBA de IE España (2023); maestría en Marketing de Centrum/ EADA – España y Maestría en Finanzas de la Universidad del Pacífico. Cuenta con un Diplomado Profesional Certificate en Real Estate Finance and Development del Massachusetts Institute of Technology (MIT), CAIA charterholder y nivel 1 del CFA aprobado.

- **Juan Felipe Perez:**

Cuenta con más de 16 años de experiencia en áreas de gestión, gerencia y rentabilización de portafolios inmobiliarios, así como en gerencia, evaluación y ejecución de proyectos. Actualmente se desempeña como Vicepresidente de Asset Management del área de Real Estate de Sura Asset Management S.A.S. Desde julio de 2012 hasta noviembre de 2019 se desempeñó como Director de Gestión de Activos de Almacenes Éxito en Colombia. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Proyectos y Departamento de Salud, Seguridad y Ambiente en Procter & Gamble Industrial Colombia. Es Ingeniero Mecánico por la Universidad Pontificia Bolivariana de Medellín y cuenta con un Executive Master in Business Administration por ISEAD Business School.

- **Mario Huerta Sánchez:**

Administrador de Empresas por la Universidad del Pacífico, con más de 18 años de experiencia en el sector inmobiliario y en la gestión de fondos de inversión. Fue parte del equipo fundador de los fondos Fibra LVC en Perú (2008-2024), donde desempeñó el rol de Asset Manager, gestionando 3 fondos con un AUM de USD 400 millones. Especialista en el desarrollo, estructuración y comercialización de proyectos de renta, así como en la

identificación, inversión y supervisión de proyectos residenciales. A lo largo de su carrera, ha completado diversos cursos y diplomados en finanzas, bienes raíces y negociación.

**b) Comité de Vigilancia del Fondo:** Compuesto por tres (3) miembros titulares:

Mediante Asamblea de Partícipes de fecha 24 de abril de 2024, se nombró a las siguientes personas como parte de los miembros del Comité de Vigilancia:

- Carlos Augusto Ballón Ávalos - Presidente del Comité de Vigilancia.
- Jorge Armando Zegarra Nieto - Vice-Presidente del Comité de Vigilancia.
- Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros.

**7. Asesores de inversión**

El Fondo no cuenta con asesores de inversión.

**8. Custodio**

El Fondo no cuenta con Custodio.

**9. Gestor externo**

El Fondo no cuenta con Gestor externo.

**10. Política de distribución de dividendos del Fondo**

El Fondo distribuirá y pagará anualmente las utilidades netas distribuibles y líquidas de cada ejercicio por un equivalente, como mínimo, del noventa y cinco por ciento (95%), descontado la Retribución Variable. A su sola discreción, la Sociedad Administradora podrá decidir distribuir un porcentaje mayor de las utilidades distribuibles y líquidas generadas.

Para efectos de determinar la utilidad neta distribuible del ejercicio, se deberá tomar en cuenta los criterios establecidos en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Fondos de Inversión y sus demás normas complementarias o modificatorias.

La distribución y pago de utilidades deberá hacerse dentro de los treinta (30) días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria Anual de Partícipes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la SAFI pueda efectuar pagos a cuenta con cargo a la utilidad neta distribuible de forma trimestral. Los beneficios devengados que la Sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Partícipes, dentro del plazo antes indicado, generarán intereses compensatorios y moratorios a cargo de la Sociedad Administradora por la tasa más alta que corresponda según el Banco Central de Reserva del Perú.

La Sociedad Administradora podrá en todo caso, de manera previa a la distribución y pago de la utilidad neta distribuible del Fondo, autorizar el pago de los costos y gastos a cargo del Fondo con los recursos disponibles.

Con la finalidad de asegurar el apropiado e ininterrumpido funcionamiento del Fondo, la Sociedad Administradora podrá provisionar los montos necesarios para cubrir íntegramente

los gastos a cargo del Fondo de acuerdo con los topes máximos establecidos en el Reglamento de Participación.

Las distribuciones que se hagan a los Partícipes del Fondo serán hechas en efectivo o a través de los Activos, durante el Plazo de Duración del Fondo o al momento de su liquidación. Las distribuciones hechas a Partícipes que sean Fondos Pensiones o Compañías de Seguros deberán hacerse siempre en efectivo o, en su defecto, instrumentos de inversión elegibles de acuerdo a la normativa aplicable.

El pago y reconocimiento de la Retribución Variable se hará a favor de la Sociedad Administradora con una periodicidad anual a partir del tercer (3er) año del Inicio de Actividades del Fondo.

## **II. Descripción de las operaciones de Fondo**

### **1. Excesos de participación presentados en el Fondo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 32 del Reglamento**

El Fondo no ha incurrido en excesos de participación.

### **2. Excesos de inversión y las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo**

El Fondo no ha incurrido en excesos de inversión o inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo.

### **3. Hechos de importancia ocurridos en el Fondo**

El Fondo ha informado oportunamente de los siguientes hechos de importancia:

Fecha	Hecho de Importancia
31/01/2024	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 4T-2023
10/04/2024	Se realiza la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Partícipes no presencial del Fondo.
18/04/2024	Se comunica que la Asamblea General Ordinaria del Fondo quedo desierta en primera convocatoria, debido a que no se alcanzó el quorum mínimo requerido de 50%.
24/04/2024	Se comunica que la Asamblea General Ordinaria del Fondo se llevó a cabo en segunda convocatoria, con un quórum del 19.09% de las cuotas. Durante esta, se aprobaron la memoria anual 2023 y los estados financieros del Fondo. Además, se realizaron cambios en el comité de inversiones y se seleccionó a ERNST & YOUNG S.R.L. como auditor para el periodo 2024. Asimismo, el Fondo realizó cambios tanto en el comité de vigilancia como en el de Inversiones.  Se realizó el envío de la memoria anual y estados financieros auditados del 2023.
30/04/2024	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 1T-2024

27/06/2024	Se informa al regulador el cese de Juan Felipe Perez en su función como miembro del comité de inversiones del Fondo.
31/07/2024	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 2T-2024
01/10/2024	Se informa al regulador el ingreso de Mario Huerta Sánchez al Comité de Inversiones del Fondo.
31/10/2024	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 3T-2024

#### 4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo

##### a) Ingresos, inversiones y gastos del Fondo

- **Activos del Fondo**

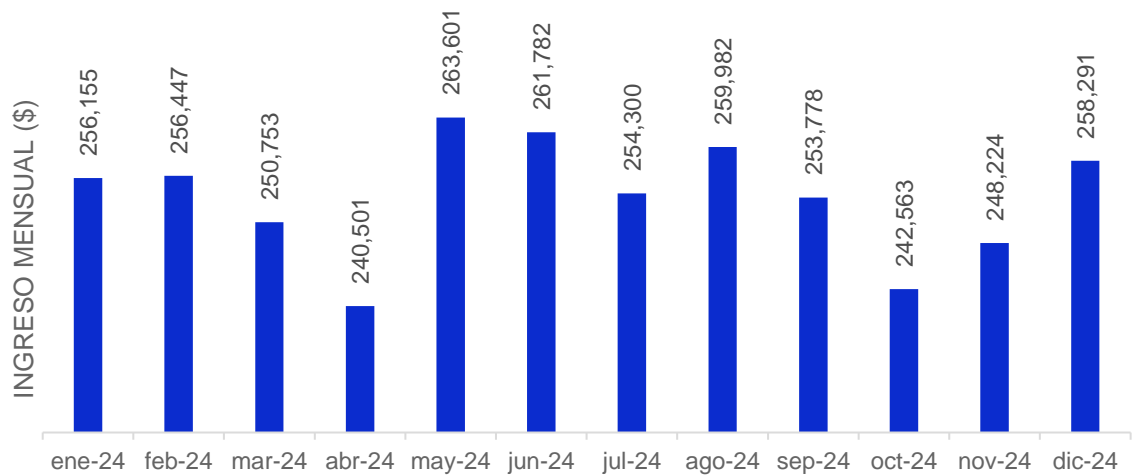
El Fondo de Inversión en Renta de Bienes inmuebles Sura Asset Management II – FIRBI a diciembre del 2024 administra inversiones inmobiliarias por un monto de USD 58.88 millones, los mismos que corresponde a 43,443 m2 de área arrendable, percibiendo por esto una renta mensual de USD. 258,291<sup>10</sup>

Inmueble	Ubicación	Incorporación al Fondo	GLA
Torre San Sebastián	San Borja	2019	6,325
Lotes Callao	Callao	2019	19,527
Local Telefónica	Pueblo libre	2020	5,102
Torre Panorama	Surco	2020	4,696
Local Lógiko	Lurín	2021	4,296
Torre More	Surco	2021	3,497
Total			43,443

- **Evolución de Ingresos**

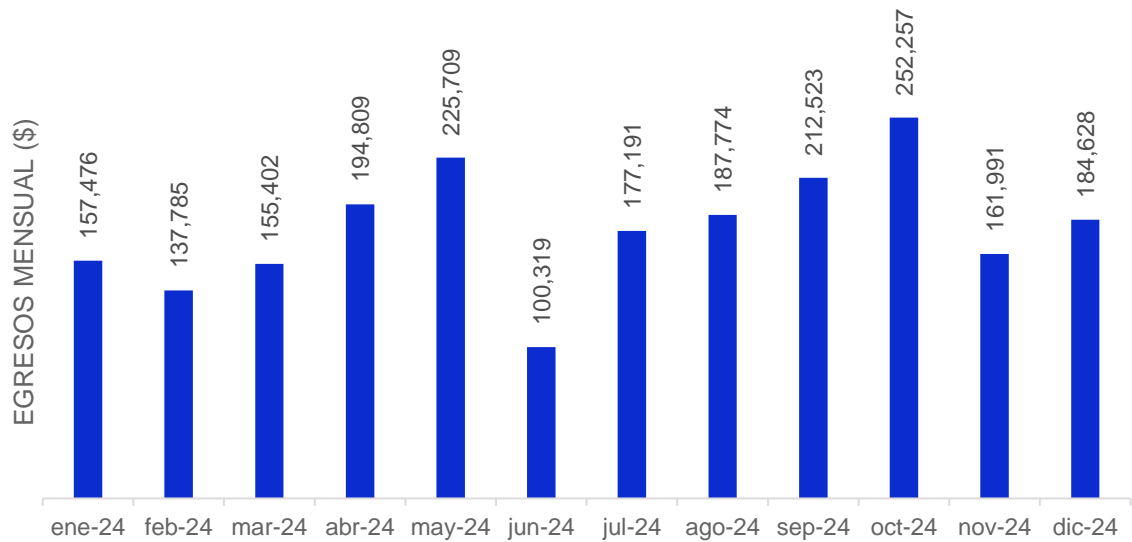
A continuación, se muestra el evolutivo de ingresos mensualizados del Fondo en el 2024, los cuales provienen del arrendamiento de los activos inmobiliarios y otros ingresos diversos generados por las operaciones del Fondo:

<sup>10</sup> Ingreso por renta mensual en diciembre de 2024



- Evolución de Gastos

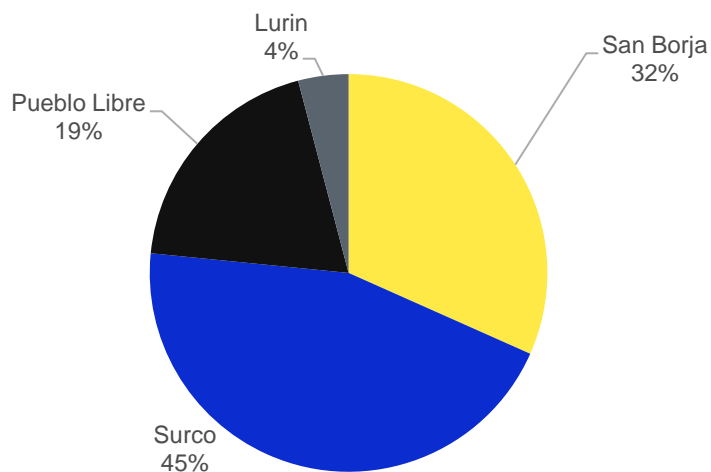
A continuación, se muestra el evolutivo de gastos mensualizados del Fondo en el 2024, los cuales consideran los costos relacionados al arrendamiento de los activos inmobiliarios y otros gastos diversos generados por las operaciones del Fondo. Los principales gastos del Fondo son los correspondientes a impuestos y tasas municipales, costos legales y mantenimiento de edificios.



- Ingresos del Fondo por Rubro, Arrendatario y por Edificio

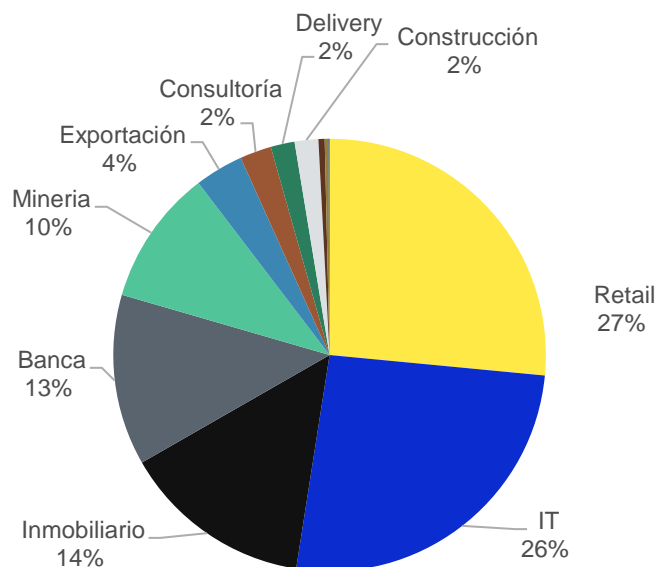
Los ingresos del Fondo son presentados por rubro, arrendatario y edificio<sup>11</sup>:

**Edificio**

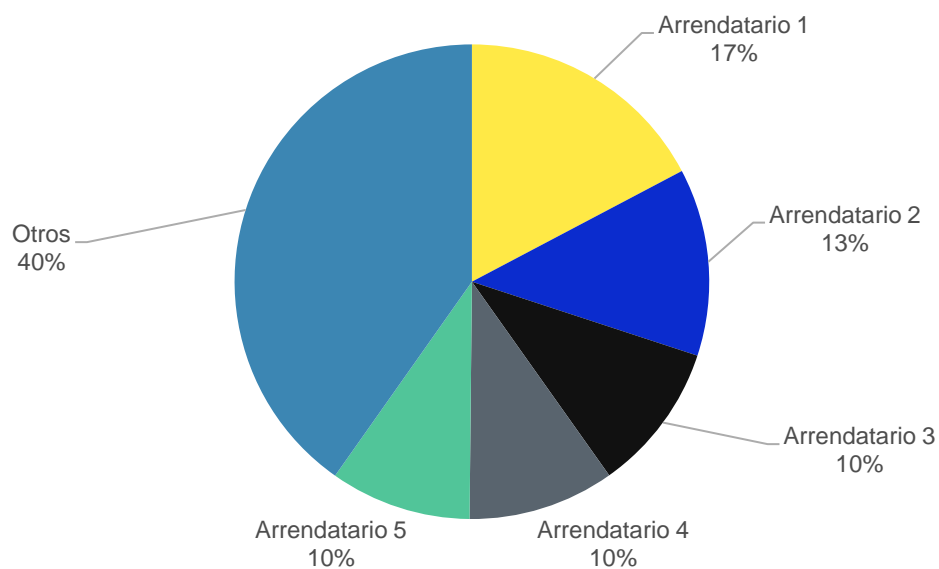


**Rubro**

<sup>11</sup> Respecto al portafolio vigente al 31 de diciembre 2024

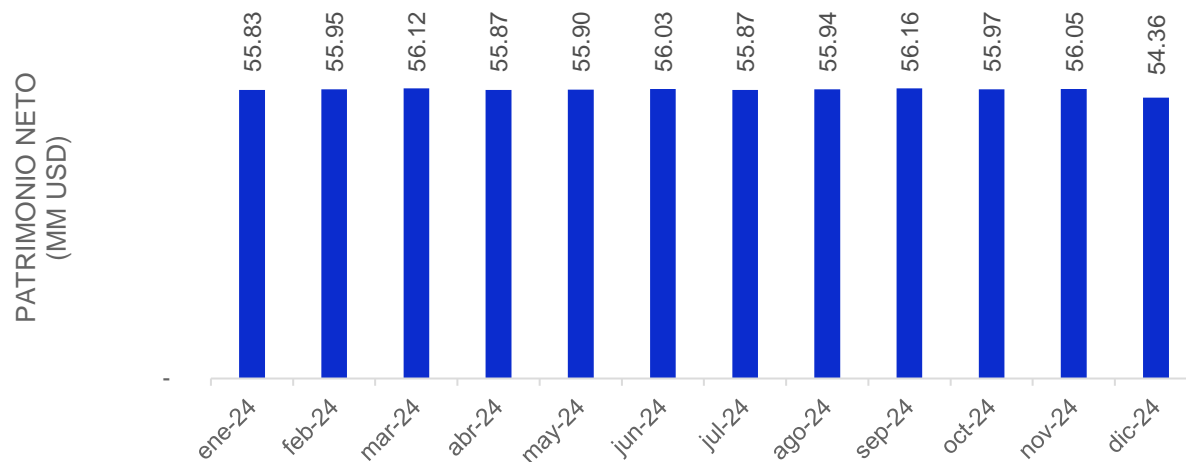


### Arrendatario



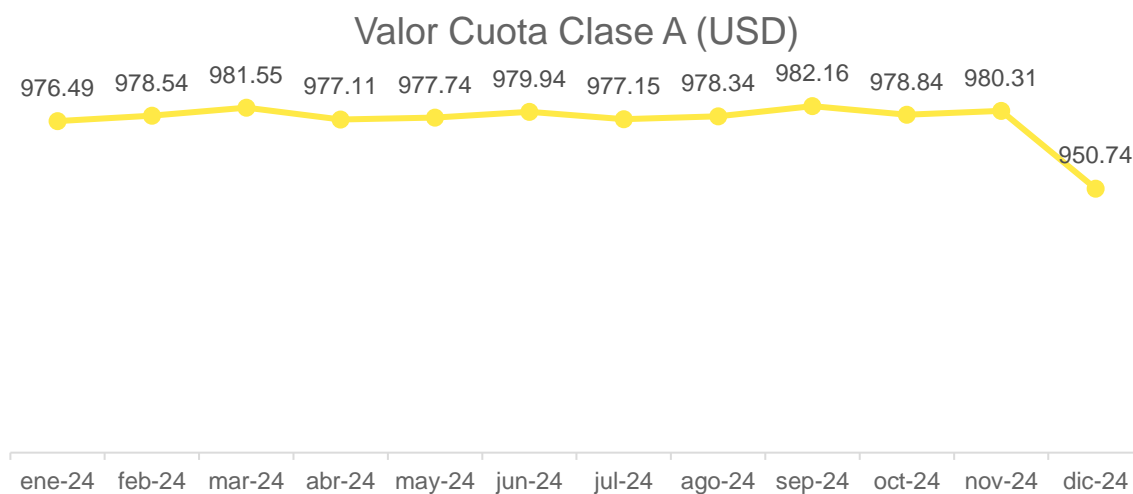
- Evolución del Patrimonio Neto y Valor Cuota por Serie

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II, al 31 de diciembre de 2023, administra un Patrimonio Neto de USD. 55,940,012.16



A continuación, se muestra la evolución del valor cuota por serie del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II – FIRBI:

#### Serie A

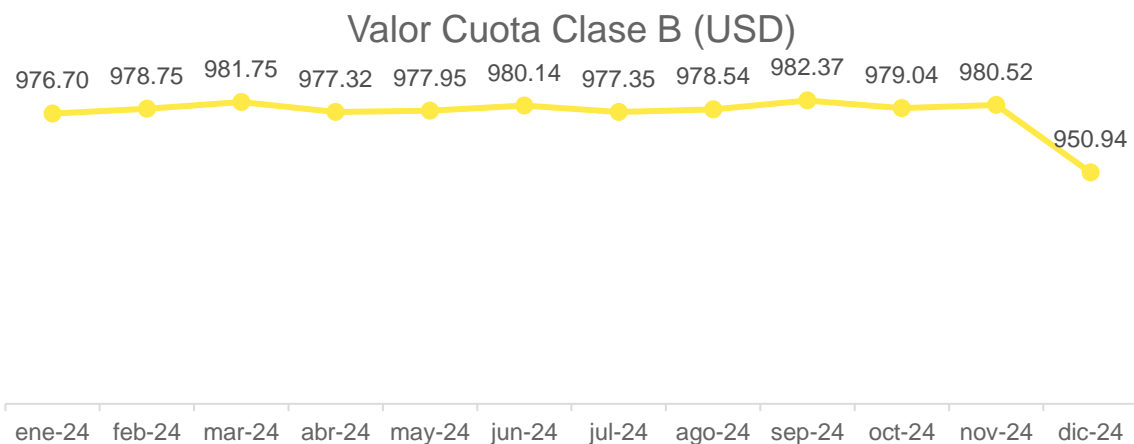


Serie de Cuota	Ene-24	Feb-24	Mar-24	Abr-24	May-24	Jun-24
AUM Serie A	40,220,271	40,304,808	40,428,593	40,245,865	40,271,781	40,362,245
Valor Cuota	976.4919	978.5443	981.5497	977.1133	977.7425	979.9388
Número de Cuotas	41,188.54	41,188.54	41,188.54	41,188.54	41,188.54	41,188.54



Serie de Cuota	Jul-24	Ago-24	Set-24	Oct-24	Nov-24	Dic-24
AUM Serie A	40,247,189	40,296,198	40,453,790	40,316,898	40,377,605	39,159,558
Valor Cuota	977.1454	978.3353	982.1614	978.8379	980.3117	950.7393
Número de Cuotas	41,188.54	41,188.54	41,188.54	41,188.54	41,188.54	41,188.54

**Serie B**



Serie de Cuota	Ene-24	Feb-24	Mar-24	Abr-24	May-24	Jun-24
AUM Serie B	15,611,227	15,644,039	15,692,085	15,621,161	15,631,220	15,666,333
Valor Cuota	976.6956	978.7485	981.7544	977.3171	977.9464	980.1432
Número de Cuotas	15,983.72	15,983.72	15,983.72	15,983.72	15,983.72	15,983.72

Serie de Cuota	Jul-24	Ago-24	Set-24	Oct-24	Nov-24	Dic-24
AUM Serie B	15,621,675	15,640,697	15,701,866	15,648,732	15,672,295	15,199,518
Valor Cuota	977.3493	978.5394	982.3663	979.0421	980.5162	950.9376
Número de Cuotas	15,983.72	15,983.72	15,983.72	15,983.72	15,983.72	15,983.72

**b) Operaciones del Fondo con personas relacionadas**

En el 2024 no se realizaron operaciones con personas relacionadas al Fondo.

**c) Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros y los plazos de vencimiento**

Al corte del mes de diciembre del 2024, el fondo mantiene las siguientes cuentas por pagar:

Tercero	CxP Dic.24 (USD)	Fecha pago
MOODY'S LOCAL PE CLASIFICADORA DE RIESGO S.A.	12,513	Jul-25

EQUILIBRIUM BUSINESS DEVELOPMENT CONSULTANCY S.A.C.	2,706	Ene-25
CORPORACION MG SAC	3,737	Ene-25
JUNTA DE PROP.DEL EDIFICIO SAN SEBASTIAN	3,108	Ene-25
CEFDIC S.A.C.	5,041	Ene-25
LOGAN VALUATION PERU S.A.C.	3,000	Ene-25
ESTUDIO GRAU S. CIVIL DE R. L.	5,542	Ene-25
BANCO BTG PACTUAL SA - CAYMAN BRANCH	5,750,000	May-25
FONDOS SURA	87,541	Ene-25
OTROS	474,728	-
<b>Total</b>	<b>6,347,916</b>	

**d) Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo**

**i. Riesgo macroeconómico.**

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte el Fondo, debido al comportamiento de la economía peruana, regional y/o mundial. Por ejemplo, el desempeño negativo de algunas variables, tales como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, las demás variables económicas sobre las cuales el Sociedad Administradora no tiene control.

Este riesgo incluye también los factores políticos que pueden afectar al país tales como (i) políticas sociales, (ii) políticas fiscales, (iii) políticas monetarias, (iv) inestabilidad política, (v) ataques terroristas, (vi) guerras civiles, (vii) revueltas populares, (viii) políticas para prevención del lavado de activos, entre otras.

**ii. Riesgo de desvalorización de las Inversiones Inmobiliarias.**

Es el riesgo relacionado con la disminución en el valor de las Inversiones Inmobiliarias, disminución que puede ser causada por percepciones de desvalorización por parte del mercado, como resultado de la comparación con edificios de diseño y/o tecnología más reciente y novedosa, o por la disminución temporal en la demanda generada por expectativas negativas sobre el futuro, en cuyo caso la realización de los Bienes Raíces se podría ver afectada, impactando directamente en el retorno que le corresponde a las Cuotas del Fondo.

**iii. Riesgo en la valoración de las Inversiones Inmobiliarias del Fondo**

Las Inversiones Inmobiliarias del Fondo serán valoradas de acuerdo con lo dispuesto para tal efecto en el presente Reglamento de Participación. No obstante lo anterior, por la naturaleza de las Inversiones Inmobiliarias, así como por su duración, los resultados de las valoraciones podrían diferir del valor real de dichas Inversiones Inmobiliarias. Ciertas decisiones del Fondo incluida la decisión de realizar distribuciones anticipadas de recursos podría realizarse en función de estos resultados, eventualmente afectando los intereses de los Partícipes.

En particular, debe anticiparse que durante el Plazo de Duración del Fondo el valor de las Cuotas pueda estar incluso por debajo de su costo de inversión, como consecuencia del efecto contable de registrar los egresos de operaciones y gastos del Fondo durante un periodo en el cual éste aún no genera ingresos.

**iv. Riesgo de terminación anticipada de contratos de arrendamiento, usufructo u otras modalidades de cesión en uso y de recolocación de Bienes Raíces**

Los contratos de arrendamiento, usufructo u otras modalidades de cesión en uso onerosa que el Fondo celebre con terceros pueden ser resueltos o terminados con anterioridad a la fecha de vencimiento originalmente pactada. De producirse estos supuestos, el Fondo deberá buscar la recolocación de los Bienes Raíces en el mercado en el menor tiempo posible para no perder rentabilidad y mantener los flujos esperados provenientes de las Inversiones Inmobiliarias estables. Sin embargo, esta tarea podría ser difícil si es que en dicho momento las condiciones del mercado inmobiliario no fuesen favorables, existiese un alto nivel de vacancia de Bienes Raíces o no existiese la suficiente demanda de alquiler de los Bienes Raíces, los precios por arrendamiento o usufructo por m<sup>2</sup> hubiesen disminuido, las condiciones de la economía se hubiesen deteriorado u otros que impidan la pronta recolocación o el mantenimiento de los mismos flujos percibidos con anterioridad.

**v. Riesgo de mercado.**

Es el riesgo que se origina en las variaciones de los precios de los arriendos o cualquier otra clase de renta derivada de la explotación de los Bienes Raíces por el Fondo.

Por otro lado, la Sociedad Administradora podrá acordar con los operadores de los Bienes Raíces unas políticas acordes con la naturaleza del Fondo para lograr una adecuada gestión.

En consecuencia, los Partícipes aceptan que la ocurrencia inclusive de uno o más eventos asociados al riesgo de mercado, puede dar lugar a pérdidas de sus aportes.

**vi. Riesgo de desinversión.**

Es el riesgo asociado a la posibilidad que el período de desinversión se extienda más allá de lo esperado, o no se puedan liquidar las Inversiones Inmobiliarias por situaciones de mercado.

La evolución de los ciclos inmobiliarios en la economía peruana muestra que el riesgo de realización de un inmueble puede ser, en determinados periodos, elevado, y que se podría requerir un alto grado de tolerancia de plazo o de reducción del valor esperado para, efectivamente, realizar un Bien Raíz. Tomando esto en consideración, el inversionista deberá evaluar el impacto que podría tener en la rentabilidad del Fondo, y como consecuencia en el valor de sus Cuotas, una posible demora en la realización de los Bienes Raíces que integran el Fondo.

Asimismo, no obstante, la Sociedad Administradora tenga a su disposición diferentes opciones de salida o venta de las Inversiones Inmobiliarias, resulta imposible predecir el resultado de las mismas y/o el desempeño del mercado en el momento en que se pretenda realizar una desinversión. Si el Fondo no logra ejecutar una estrategia de salida exitosa en caso se haya

decidido su disolución y liquidación, éste podrá verse forzado a liquidar algunas Inversiones en términos menos favorables que los planeados, afectando la rentabilidad de los Partícipes.

Finalmente, en lo concerniente a los Procedimientos de Liquidez, es posible que para poder otorgar liquidez a los Partícipes, la Sociedad Administradora, residualmente, ante la falta de caja se vea obligada a desinvertir en ciertos activos para generar caja suficiente para redimir las Cuotas correspondientes. Esta desinversión está sujeta a los riesgos antes descritos, y de realizarse puede afectar el valor de las cuotas de los Partícipes del Fondo.

**vii. Riesgo de tasa de interés e inflación.**

Es el riesgo asociado a las variaciones que presenta la tasa de interés. El incremento en las tasas de interés y la inflación podrían afectar las Inversiones Inmobiliarias del Fondo, aumentando el costo financiero de los proyectos y, en consecuencia, disminuyendo la tasa de rendimiento real de las Inversiones o reduciendo los recursos disponibles para la distribución de utilidades para los Partícipes.

La Sociedad Administradora estableció un límite de endeudamiento del Fondo, señalado en el Artículo 26(a) del Reglamento de Participación y procurará definir los niveles adecuados de exposición al riesgo de tasa de interés.

**viii. Riesgos regulatorios.**

Son los posibles riesgos por cambios en las normas o interpretación de las mismas que afecten de manera adversa la rentabilidad asociada con uno, algunos o la totalidad de las Inversiones Inmobiliarias.

**ix. Riesgo comercial/Lucro cesante.**

Es el riesgo relacionado con periodos de ingresos reducidos o bajos que pueden llevar a la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los Partícipes del Fondo, con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento de las Inversiones Inmobiliarias que forman parte del portafolio del Fondo.

**x. Fuerza mayor.**

Representa el riesgo relacionado con la destrucción o deterioro parcial o total, significativo o no de los Bienes Raíces, a causa de eventos de fuerza mayor y caso fortuito.

**xi. Riesgo de terrorismo.**

Riesgo que un Bien Raíz se vea, directa o indirectamente, afectado por un ataque terrorista. Dicho ataque podría tener una variedad de consecuencias negativas, incluyendo los riesgos y costos relacionados con la posible destrucción total o parcial del Bien Raíz.

**xii. Riesgo Tributario y pérdida de beneficios tributarios**

De manera general, es importante poner de relieve que las normas tributarias que afectan al Fondo o a los Partícipes son susceptibles de ser modificadas, ampliadas o derogadas en el tiempo y pueden influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.

Los inversionistas interesados en adquirir las Cuotas del Fondo, deberán consultar con sus respectivos asesores tributarios respecto a los alcances de los impuestos antes indicados u otros que pudieran resultar aplicables a su inversión, y sobre las exoneraciones o inafectaciones que pudieran aplicar. Asimismo, se recomienda al Partícipe que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria. Sin perjuicio de ello, el Capítulo VIII del Reglamento de Participación contiene un resumen de las principales normas tributarias aplicables a Fondo y a las Cuotas.

El Fondo califica, de acuerdo con la Cuarta Disposición Complementaria del Reglamento de Fondos de Inversión, como FIRBI. Esta clase de fondos gozan de una serie de beneficios tributarios explicados en el Capítulo VIII del Reglamento de Participación. Su aplicación depende de que, durante su existencia, el Fondo mantenga las condiciones legales para poder ser calificado como FIRBI, las mismas que se detallan en el Artículo 4 del Reglamento de Participación.

Se debe tener en cuenta, por lo tanto, que existe el riesgo que no sea posible para el Fondo cumplir con todas las condiciones detalladas en el Artículo 4 de este Reglamento de Participación, por lo que, de producirse dicho supuesto el Fondo podría perder, temporal o permanentemente, la naturaleza de FIRBI y, en consecuencia, dejar de gozar de los beneficios tributarios explicados en el Capítulo VIII del Reglamento de Participación.

## **5. Contingencias**

Al cierre del ejercicio, el Fondo no registra procesos judiciales, administrativos o arbitrales iniciados o que sea previsible se inicien a favor o en contra, que tengan un impacto significativo sobre los resultados de operación y la posición financiera del Fondo.