

## **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 2023.

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<sup>2</sup>  
Gerente General

Lima, 05 de abril de 2024

---

<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.”

<sup>2</sup> Asumió el cargo el 03 de abril del 2024

---

## INFORMACIÓN GENERAL

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**

Con fecha 08 de noviembre de 2023, se llevó a cabo una reducción de capital pasando el capital social de S/ 51'873,949.00 (Cincuenta y un millones ochocientos setenta y tres mil novecientos cuarenta y nueve y 00/100 soles) a la suma de S/ 33'023,949.00 (Treinta y tres millones veintitrés mil novecientos cuarenta y nueve y 00/100 Soles). La reducción de capital fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores el 27 de diciembre de 2023,

mediante Resolución de Intendencia General de Supervisiones de Entidades N° 144-2023-SMV/10.2.

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	00,1	Colombia
<b>Total</b>	<b>33'023,949</b>	<b>100%</b>	

### 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
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>

### ACCIONES DE INVERSIÓN

Fondos SURA SAF no registra acciones de inversión.

### GRUPO ECONÓMICO

Fondos SURA SAF forma parte del grupo económico "Grupo Empresarial SURA", grupo multilatinista 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 – San Isidro – Perú	5135050
Sociedad Agente de Bolsa SURA S.A.	Actividades Bursátiles	Av. Canaval y Moreyra 532 – San Isidro – Perú	5727777
Sociedad Titulizadora SURA S.A.	Actividad fiduciaria	Av. Canaval y Moreyra 532 – San Isidro – Perú	4400000
SURA Asset Management Perú	Invertir en acciones, participaciones y valores de empresas en general.	Av. Canaval y Moreyra 522 – San Isidro – Perú	5135050
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 2023, la empresa cuenta con una Oficina Principal ubicada en Av. Canaval y Moreyra N° 532, San Isidro Lima, teléfono 5727777.

#### **DIRECTORIO**

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

Designado mediante Junta General de Accionista de fecha 26 de abril de 2023. 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.

##### **Renzo Vercelli**

Designado mediante Junta General de Accionista de fecha 14 de setiembre de 2023. Ingeniero Civil Industrial de la Pontificia Universidad Católica de Chile y posee un Master of Business Administration (MBA) de la misma casa de estudios. Vercelli tiene más de 20 años de experiencia en la compañía, pasando por distintas unidades. Anteriormente, fue vicepresidente de Negocios Voluntarios en Inversiones SURA, gerente general de Corredores de Bolsa SURA y gerente general de SURA Administradora General de Fondos.

##### **Juan Camilo Osorio**

Designado mediante Junta General de Accionista de fecha 28 de marzo de 2023. 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.

#### **PLANA GERENCIAL**

##### **Gerente General: Antonio Cevallos Barriga<sup>3</sup>**

Posee una amplia experiencia en Estrategias de Inversión en Renta Variable nacional e internacional y Wealth Management. Previo a unirse a SURA, fue Gerente de Desarrollo de Negocios Perú de BlackRock (2017-2021). Además, diseñó el asset allocation para los portafolios de renta variable local e internacional como Estratega de Inversiones en AFP Integra (2013-2016), elaboró estrategias de inversión en renta variable local e internacional en BBVA AFP Horizonte (2012-2013) y trabajó como Portfolio Manager en Pacífico Seguros (1996-

---

<sup>3</sup> Antonio Cevallos cumplió el rol de gerente general durante todo el periodo 2023.

2000). Es economista, graduado de la Universidad del Pacífico y posee un Máster en Finanzas de London Business School.

### **Vicepresidente de Adquisiciones - Real Estate: Ivan Carmelo Zarate 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.

### **Vicepresidente Comercial: Fiorella Cannon**

Administradora de Empresas de la Pontificia Universidad Católica del Perú, con Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial de EOI España, Executive Scholar en Marketing de Kellogg School of Management, Diplomado en Servicios Financieros de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Se ha desempeñado en entidades financieras como Banco Santander, Banco de Crédito, Banco Ripley, como Gerente de CRM en Grupo Ripley y como Gerente de Adquisición de Clientes y Retail en Banco Falabella. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Asesoría Patrimonial en AFP Integra y VicePresidente Comercial de Sura en Perú.

### **Gerente e Inversiones y Producto: Tomas Silva Berenguel**

Bachiller en Administración de Empresas de la Universidad del Pacífico, recibiendo el Premio Excelencia Unión otorgado a los primeros puestos de la facultad. Fue Gerente de Administración de Carteras de SAB SURA, antes fue Jefe de Trading en GPI Valores SAB por 12 años, siendo responsable de brindar asesoría financiera a los clientes naturales e institucionales sobre los instrumentos de los mercados de capitales globales como bonos, acciones, commodities, fondos mutuos, productos estructurados, derivados financieros, etc. Antes de GPI, trabajó en la división de banca privada de TBK Investments, multi-family office, previo a ello estuvo en Norinvest SAB como trader de mercados globales, Santander Investments e Intervalores SAB manejando portafolios de inversión para clientes personales.

### **Funcionario de Cumplimiento Control Interno: Ilmer Garcia**

Auditor egresado como Contador de la Universidad Central de Venezuela, con un diplomado de especialización en finanzas en la Pontificia Universidad Católica del Perú y certificación en Risk Management ISO 31000. Amplia experiencia en auditoría basada en riesgos, anteriormente se desempeñó como consultor y auditor externo para PWC en Perú y Venezuela (2013-2019) liderando equipos de auditoría de estados financieros, revisión de controles y evaluaciones SOX para empresas locales y transnacionales.

## ORGANIZACIÓN

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

### 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 921,797,638.64	2549
SURA Ultra Cash Dólares	USD 221,240,285.13	2068
SURA Corto Plazo Soles	PEN 75,646,215.68	685
SURA Corto Plazo Dólares	USD 37,509,156.90	661
SURA Renta Soles	PEN 62,212,652.22	605
SURA Renta Dólares	USD 14,300,301.03	519
SURA Deuda Soberana Distributiva Soles	PEN 35,719,042.04	174
SURA Renta Periódica II Dólares	USD 9,094.49	46
SURA Corto Plazo Global	USD 25,866,838.82	407
SURA Capital Estratégico I A	USD 14,563,993.88	240
SURA Capital Estratégico I B	USD 741,763.08	125
SURA Capital Estratégico II A	PEN 23,548,128.28	315
SURA Capital Estratégico II B	PEN 1,120,019.26	231
SURA Acciones	PEN 17,812,564.95	719
SURA Acciones Norteamericanas	USD 21,725,668.31	797
SURA Selección Global I A	USD 10,765,891.64	289
SURA Selección Global I B	USD 91,880.33	3
SURA Bonos Globales A	USD 11,897,108.79	265
SURA Bonos Globales B	USD 5,795,673.52	85
SURA Acciones Globales Sostenibles	USD 17,692,783.34	346

SURA Real Estate Global Income	USD 313,091,254.7	2,556
SURA Deuda Latam Dólares <sup>4</sup>	USD 4,067.14	10
SURA Deuda Privada Global	USD 28,017,771.71	286
SURA Plazo Definido Soles I	PEN 163,695,279.20	71
SURA Plazo Definido Soles II	PEN 107,809,620.61	45
SURA Plazo Definido Soles III	PEN 99,649,745.29	23
SURA Plazo Definido Dólares I	USD 9,018,490.67	173
SURA Plazo Definido Dólares II	USD 5,564,672.02	128
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management	USD 90,682,967.44	623
Fondo de Inversión SURA Préstamos Latinoamericanos	USD 4,960.03	189
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II	USD 55,940,012.16	447
Fondo de Inversión Factor SURA	PEN 57,546,993.76	175

## 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.

<sup>4</sup> En liquidación

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 2023:

	Número de Cuotas	%	Número de Partícipes	Valor Cuota
SERIE A	41,188.54	72.04%	437	978.39
SERIE B	15,983.72	27.96%	10	978.59
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 (3) 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 Antioquia 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.

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

Mediante Asamblea de Partícipes de fecha 28 de abril de 2022, se nombró a las siguientes personas como parte de los miembros del Comité de Vigilancia:

- José Antonio De Rivero Salazar - Presidente del Comité de Vigilancia.
- Jorge Armando Zegarra Nieto - Vicepresidente 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 toques 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
06/02/2023	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 4T-2022
16/03/2023	Se comunica el cambio en el Comité de Inversiones, informando la salida de Alejandro Vargas y el ingreso de Tomás Silva
13/04/2023	Se comunica la convocatoria para la Asamblea General del 2023
24/04/2023	Se comunica que la Primera Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Partícipes 2023 queda desierta por falta de quorum.
28/04/2023	Se realiza el envío de la memoria anual del Fondo
28/04/2023	Se presenta la información financiera anual auditada del Fondo correspondiente al 2022
28/04/2023	Se comunica el cambio en el Comité de Inversiones, informando la salida de Tomás Silva y el ingreso de Juan Felipe Perez
28/04/2023	Se comunica que la Asamblea General Ordinaria del Fondo se llevó a cabo en segunda convocatoria con un quorum del 21.87% de las cuotas
02/05/2023	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 1T-2023
03/07/2023	Se comunica el cese del Sr. David Aguirre como miembro del Comité de Inversiones.
31/07/2023	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 2T-2023.
28/08/2023	Se realiza la convocatoria para la Asamblea Extraordinaria No Presencial 2023
04/09/2023	Se comunica que la Primera Convocatoria a la Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes 2023 queda desierta por falta de quorum.
08/09/2023	Se comunica que la Asamblea General Extraordinaria No presencial del Fondo se llevó a cabo en segunda convocatoria con un quórum de 20.90% del total de cuotas.
08/09/2023	Se comunica la designación de empresa auditora del Fondo para el periodo 2023.
10/10/2023	Se comunica el inicio del Procedimiento de Liquidez del Fondo
31/10/2023	Se presenta Información Financiera Intermedia No Auditada del Fondo correspondiente al 3T-2023
15/12/2023	Se comunica la finalización del Procedimiento de Liquidez del Fondo

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

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

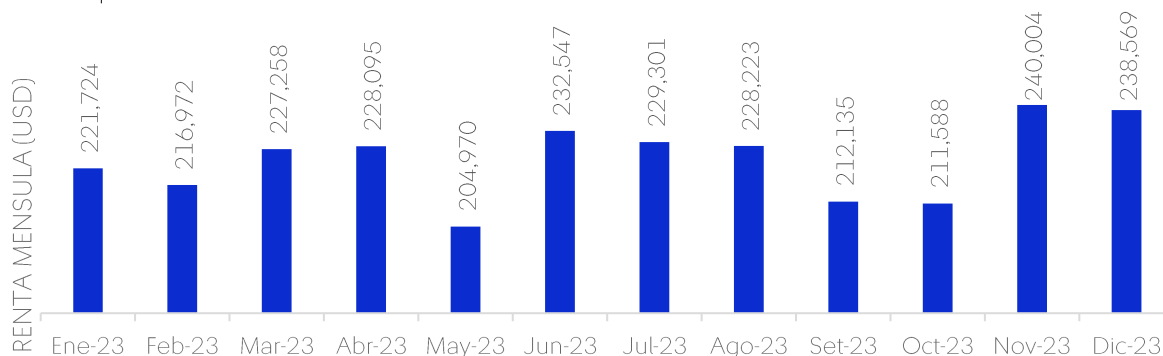
- Activos del Fondo

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes inmuebles Sura Asset Management II – FIRBI a diciembre del 2023 administra inversiones inmobiliarias por un monto de USD 60.34 millones, los mismos que corresponde a 41,715 m2 de área arrendable, percibiendo por esto una renta mensual de USD. 238,569<sup>5</sup>

Inmueble	Ubicación	Incorporación al Fondo	GLA
Torre San Sebastián	San Borja	2019	6,325
Local industrial Savar	Callao	2019	19,527
Local Telefónica	Pueblo libre	2020	4,418
Torre Panorama	Surco	2020	4,675
Local Lógiko	Lurín	2021	3,272
Torre More	Surco	2021	3,498
Total			41,715

- Evolución de Ingresos

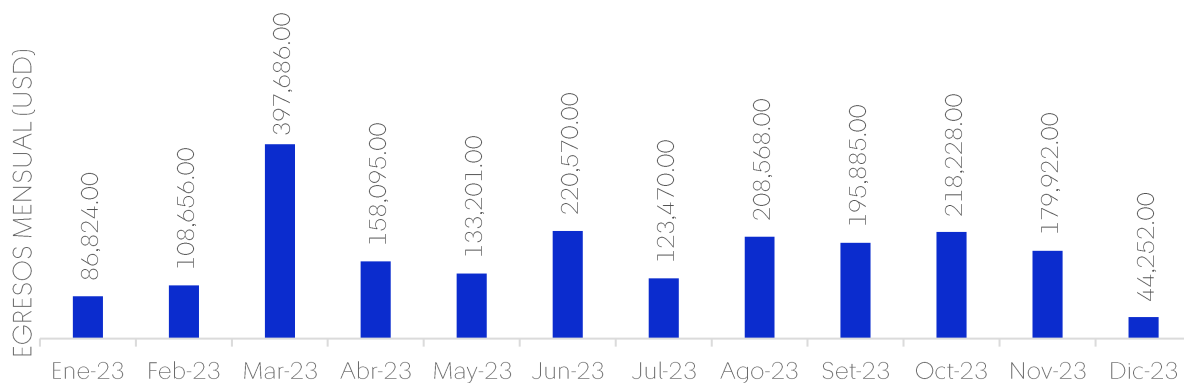
A continuación, se muestra el evolutivo de ingresos mensualizados del Fondo en el 2023, los cuales provienen exclusivamente del arrendamiento de los activos inmobiliarios:



- Evolución de Gastos

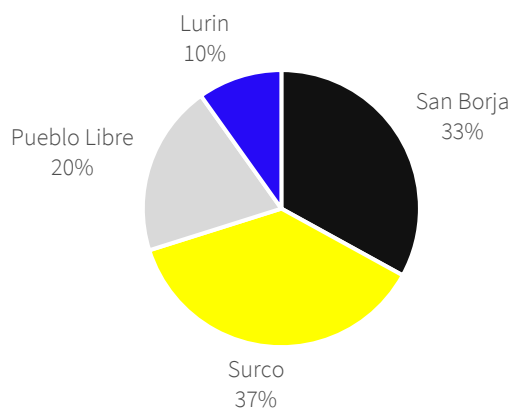
A continuación, se muestra el evolutivo de gastos mensualizados del Fondo en el 2023. Los principales gastos del Fondo son los correspondientes a impuestos y tasas municipales, costos legales y mantenimiento de edificios.

<sup>5</sup> Ingreso por renta mensual en diciembre de 2023

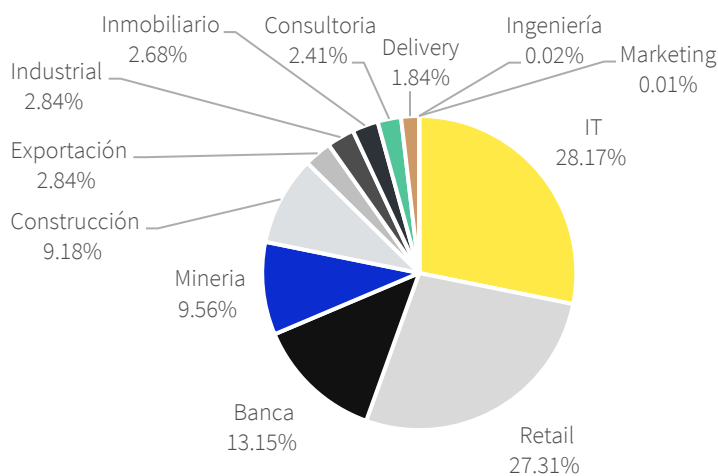


- Ingresos del Fondo por Rubro, Arrendatario y por Edificio  
 Los ingresos del Fondo son presentados por rubro, arrendatario y edificio<sup>6</sup>

**Edificio**

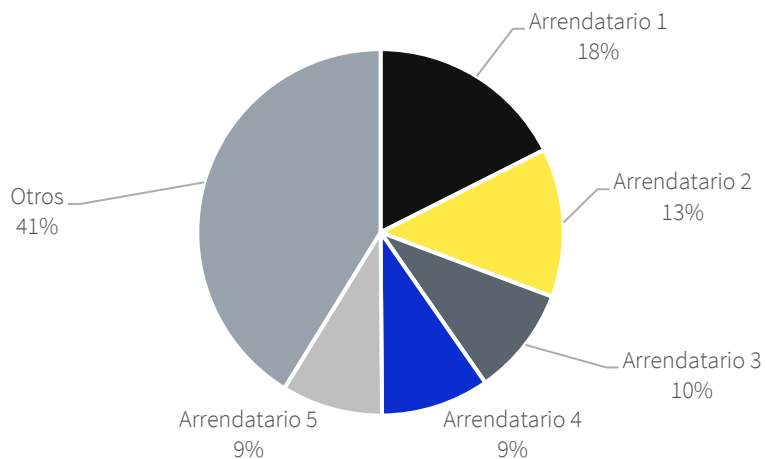


**Rubro**



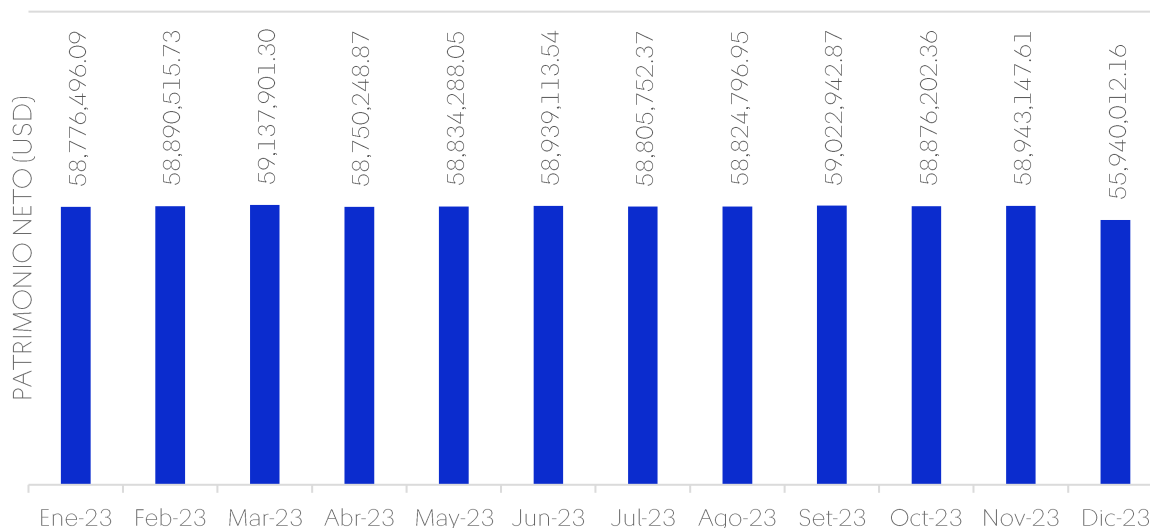
<sup>6</sup> Respecto al portafolio vigente al 31 de diciembre 2023

### Arrendatario



- Evolución del Patrimonio Neto y Valor Cuota por Serie

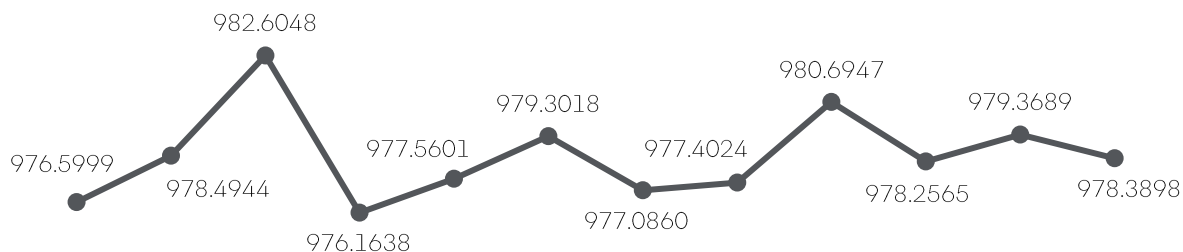
El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II, al 31 de diciembre de 2023, administra un Patrimonio Neto de USD. 55,940,012.16



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

Valor Cuota Clase A (USD)



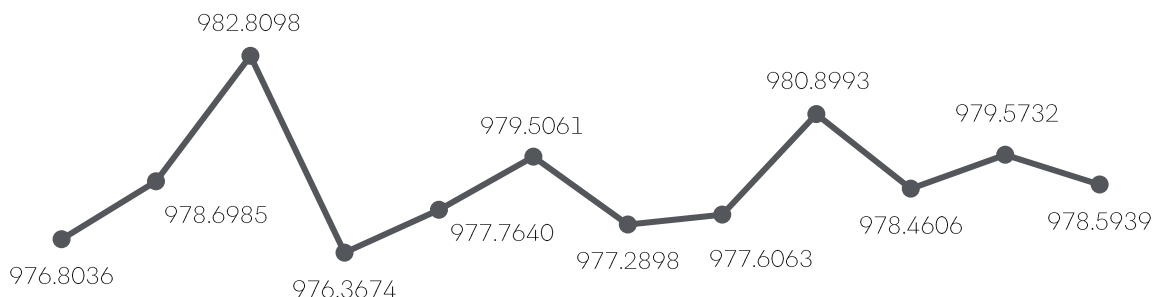
Ene-23 Feb-23 Mar-23 Abr-23 May-23 Jun-23 Jul-23 Ago-23 Set-23 Oct-23 Nov-23 Dic-23

Serie de Cuota	Ene-23	Feb-23	Mar-23	Abr-23	May-23	Jun-23
AUM Serie A	42,139,872	42,221,619	42,398,982	42,121,054	42,181,306	42,256,461
Valor Cuota	976.60	978.49	982.60	976.16	977.56	979.30
Número de Cuotas	43,149.58	43,149.58	43,149.58	43,149.58	43,149.58	43,149.58

Serie de Cuota	Jul-23	Ago-23	Set-23	Oct-23	Nov-23	Dic-23
AUM Serie A	42,160,848	42,174,502	42,316,563	42,211,357	42,259,353	40,298,443
Valor Cuota	977.09	977.40	980.69	978.26	979.37	978.39
Número de Cuotas	43,149.58	43,149.58	43,149.58	43,149.58	43,149.58	41,188.54

Serie B

Valor Cuota Clase B (USD)



Ene-23 Feb-23 Mar-23 Abr-23 May-23 Jun-23 Jul-23 Ago-23 Set-23 Oct-23 Nov-23 Dic-23

Serie de Cuota	Ene-23	Feb-23	Mar-23	Abr-23	May-23	Jun-23
AUM Serie B	16,636,624	16,668,897	16,738,919	16,629,195	16,652,982	16,682,653
Valor Cuota	976.80	978.70	982.81	976.37	977.76	979.51
Número de Cuotas	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70

Serie de Cuota	Jul-23	Ago-23	Set-23	Oct-23	Nov-23	Dic-23
AUM Serie A	16,644,905	16,650,295	16,706,380	16,664,846	16,683,794	15,641,569
Valor Cuota	977.29	977.61	980.90	978.46	979.57	978.59
Número de Cuotas	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70	15,983.72

b) Operaciones del Fondo con personas relacionadas

En el 2023 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 2023, el fondo mantiene las siguientes cuentas por pagar:

Tercero	CxP Dic.23 (USD)	Fecha pago
FONDOS SURA	78,760.00	Ene-24
BANCO BCI DEL PERU	2,913,969.00	Mar-24
BANCO DE CREDITO DEL PERU	3,000,000.00	Nov-24
CAIPO Y ASOCIADOS SCRL	2,797.00	Mar-24
<b>TOTAL</b>	<b>5,995,526.00</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.