

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II – FIRBI durante el año 2025.

Los firmantes se hacen 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 las normas del Código Civil¹”

Iván Carmelo Zarate Aima
Gerente General

Lima, 14 de abril de 2026

¹ De conformidad con lo dispuesto en el reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado mediante Resolución SMV N° 029-2014-SMV-01

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 de 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 de 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	N° 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	0,01	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.

Finalmente, “Sura Investments Perú S.A.” fue inscrita en la partida registral N.º 15901778 del Registro de Personas Jurídicas, de fecha 05 de mayo de 2025. En consecuencia, como resultado de dicha Escisión, se produjo el cambio de accionista de la Sociedad, pasando la titularidad de las 13’796,500 acciones comunes, con un valor nominal de S/ 1.00 cada una, representativas aproximadamente del 99.99% del capital social de SAB SAF S.A.C., de SURA Asset Management Perú S.A. a Sura Investments Perú S.A., lo cual fue oportunamente informado a la Superintendencia del Mercado de Valores con fecha el 05 de mayo de 2025.

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 de 2025, 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 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 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
Sura Investments Perú S.A.	Invertir en acciones, participaciones y valores mobiliarios de empresas en general	Av. Canaval y Moreyra N°522, piso 17 San Isidro - Perú	5727777

Oficina Principal

Al 31 de diciembre del 2025, 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 opción 1.

DIRECTORIO

Con fecha 30 de junio de 2025, mediante Junta General de Accionista se acordó la designación del directorio para el ejercicio 2025 – 2027. El Directorio de SAB SURA está conformado por 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.

María Marta de Aguirre

Actuaria y tiene experiencia en la gestión de negocios y personas, liderazgo de áreas de Talento Humano, clientes, marketing, estrategia, planificación, desarrollo de nuevos negocios y productos. Desde 2013 ha ocupado posiciones de gerencia en el desarrollo de productos, atracción de clientes y marketing. Finalmente, cuenta con estudios en EMBA (Executive Management Business Administration), PADE (Programa de Alta Dirección), ESE 100 (Programa de actualización anual), entre otros.

Julio Florián Alva

Ejecutivo senior con más de 15 años de experiencia en inversiones institucionales, especializado en mercados privados y gestión de portafolios multiactivo. Actualmente se desempeña como Head Corporativo de Inversiones en SURA Asset Management. Previamente, fue Gerente de Inversiones en AFP Integra, miembro del Comité de Inversiones, y desempeñó funciones analíticas y estratégicas en Sura Investments, Aberdeen Asset Management y ING Fondos. Es CFA, CAIA, FDP, MBA por London Business School y Economista por la Universidad del Pacífico.

PLANA GERENCIAL

Al término del año 2025, 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: Iván 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 Alberto 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.

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 AFP (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 AFP. 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: Alina Chiong

Abogada graduada de la Universidad de Lima con más de cuatro años de experiencia profesional en cumplimiento normativo, prevención de LA/FT y control interno en entidades supervisadas del sistema financiero y del mercado de valores. Ha laborado en compañías del sector seguros y en sociedad administradora de fondos, participando en procesos de interacción regulatoria, implementación de obligaciones y fortalecimiento del marco de cumplimiento aplicable a vehículos de inversión. Cuenta con formación complementaria en derecho corporativo, políticas públicas, corporate compliance, gestión de la privacidad y protección de datos personales e inversión en bolsa, así como acreditaciones en materia LA/FT.

ORGANIZACIÓN

Evolución del Personal	Dic.18	Dic.19	Dic.20	Dic.21	Dic.22	Dic.23	Dic.24	Dic.25
Gerencia General	1	1	1	1	1	1	1	1
Gerencias	1	2	2	3	1	4	4	4
Subgerencias	2	1	1	1	1	4	5	5
Plana Administrativa	36	40	47	69	69	65	74	76
Administrativos / Otros de Ventas	14	15	17	22	24	13	15	5
Fuerza de Ventas	17	31	36	48	44	57	43	31
Total Personal	71	90	104	144	140	144	142	122
Fuerza de Ventas part time	89	78	78	78	55	0	0	0
Total Fuerza de Ventas	106	109	114	126	99	144	142	122

Fondos Bajo su Administración:

Fondo	Patrimonio	Número Partícipes
SURA Ultra Cash Soles A	PEN 1,256,825,925.63	206
SURA Ultra Cash Soles B	PEN 183,605,684.79	1,860
SURA Ultra Cash Dólares A	USD 271,373,409.30	187
SURA Ultra Cash Dólares B	USD 81,761,092.64	1,614
SURA Corto Plazo Soles A	PEN 216,499,393.44	46
SURA Corto Plazo Soles B	PEN 68,153,808.73	862
SURA Corto Plazo Dólares A	USD 49,975,985.07	55
SURA Corto Plazo Dólares B	USD 72,128,593.89	1181
SURA Renta Soles A	PEN 27,256,451.16	8
SURA Renta Soles B	PEN 103,054,474.91	908
SURA Renta Dólares A	USD 4,498,936.85	8
SURA Renta Dólares B	USD 33,932,563.47	741
SURA Deuda Soberana Distributiva Soles	PEN 58,168,386.56	20
SURA Corto Plazo Global	USD 9,972,921.85	234
SURA Gestión Conservadora Soles A	PEN 12,025,470.90	141
SURA Gestión Conservadora Soles B	PEN 526,159.94	111
SURA Gestión Moderada Soles A	PEN 17,652,967.87	219
SURA Gestión Moderada Soles B	PEN 976,255.86	200
SURA Acciones	PEN 20,751,878.45	646
SURA Acciones Norteamericanas	USD 36,726,620.16	938
SURA Selección Global I A	USD 9,949,434.29	273
SURA Selección Global I B	USD 296,923.02	3
SURA Bonos Globales A	USD 13,552,930.57	231
SURA Bonos Globales B	USD 2,559,475.60	48
SURA Acciones Globales	USD 13,339,604.88	461
SURA Real Estate Global Income	USD 97,920,049.47	858
SURA Deuda Privada Global	USD 17,142,110.73	166
SURA Plazo Definido Soles V*	PEN 131,786,278.09	11
SURA Plazo Definido Soles VI	PEN 159,275,713.47	12
SURA Plazo Definido Soles VII	PEN 108,723,900.72	11
SURA Plazo Definido Soles VIII	PEN 113,247,754.56	10
SURA Plazo Definido Soles IX	PEN 125,535,488.46	11
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management	USD 90,204,680.64	633
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II	USD 54,359,076.12	447
Fondo de Inversión SURA Estrategias CP I – Dólares - FI	USD 22,762,577.00	5
Fondo de Inversión Factor SURA- en liquidación	PEN 48,098.60	175

*Fondo liquidado el 19 de noviembre del 2025

Acerca del Fondo

1. Denominación:

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

2. Objetivo de inversión y política de inversiones del Fondo:

El Fondo tiene por objetivo 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 ubicados 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. Clase 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 50 cuotas como mínimo y 499 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 500 Cuotas.

5. Número de cuotas emitidas al 31 de diciembre de 2025:

	Número de Cuotas	%	Número de Participes	Valor Cuota
SERIE A	41,188.54	72.04%	437	954.28
SERIE B	15,983.72	27.96%	10	954.48
Total	57,172.26	100.00%	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 cuatro (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 Antioquía. 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 – Antioquía 1996, Orden al Mérito Inmobiliario Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarios FIABCI (Colombia) 1995.

- **Iván Carmelo Zarate Aima²:**

Posee más de 15 años de experiencia administrando fondo 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 Professional Certificate (MIT), CAIA Charterholder y nivel 1 del CFA aprobado.

- **Felipe Toro Valencia:**

Cuenta con más de 19 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 Head del área de Real Estate de Sura Investments Management, liderando la gestión de inversiones inmobiliarias en la región. Previamente, ocupó el cargo de Director de Banca de Inversión en SURA Asset Management. Cuenta con experiencia en el cierre de adquisiciones inmobiliarias, levantamiento de capital y gestión de portafolios de activos, destacando por su enfoque en generación de valor y ejecución de estrategias de inversión. Es profesional en finanzas y negocios internacionales por la

² A través de un Hecho de Importancia, se comunicó que Iván Zárate Aima dejará de integrar el Comité de Inversiones con efecto al 31 de diciembre de 2025.

Universidad EAFIT y cuenta con un Master of Science in Finance por London Business School, así como un certificado en Real Estate Finance & Development por MIT.

- **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 Participes 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

El 18 de septiembre de 2025, el señor Jorge Zegarra presentó su carta de renuncia. Posteriormente, el 13 de octubre de 2025, el señor Carlos Ballón presentó también su renuncia. En consecuencia, Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros quedó como único miembro del Comité de Vigilancia.

Mediante Asamblea Extraordinaria de Participes del 17 de diciembre de 2025, se nombró a las siguientes personas como parte de los miembros del Comité de Vigilancia:

- Joaquín Alonso Alcázar Belaúnde
- Mercedes Julia O'Donnell Padrón

En la sesión extraordinaria del Comité de Vigilancia, se decidió la conformación de la presidencia y vicepresidencia del Comité, quedando de la siguiente manera al cierre de diciembre de 2025:

- Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros: Presidente del Comité de Vigilancia.
- Mercedes Julia O'Donnell Padrón: Vice Presidente del Comité de Vigilancia.
- Joaquín Alonso Alcázar Belaúnde

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 liquidadas 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 liquidadas 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.

I. 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 inversiones 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
05/02/2025	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 4T-2024.
10/04/2025	Se realiza la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Participes no presencial del Fondo.
23/04/2025	Se comunica que la Asamblea General Ordinaria del Fondo quedo desierta en primera convocatoria, debido a que no se alcanzó el quórum mínimo requerido de 50%. El quórum fue de 0.84%.
29/04/2025	Se comunica que la Asamblea General Ordinaria del Fondo se llevó a cabo en segunda convocatoria, con un quórum inicial de 1.68% de las cuotas suscritas, sin embargo, en el transcurso de la sesión se unieron más participes, obteniéndose un quórum final de 20.55% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

	<p>Durante esta asamblea, se aprobaron la memoria anual 2024, el informe de gestión del Comité de Vigilancia 2024, los estados financieros auditados del 2024, y se eligió a KPMG como sociedad auditora del Fondo para el año 2025.</p> <p>Se realizó el envío de la memoria anual y estados financieros auditados del 2024.</p>
30/04/2025	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 1T – 2025.
25/06/2025	<p>Se realiza la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria de Participes no presencial del Fondo:</p> <p>Los temas de la agenda son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Estados de las inversiones. 2. Elección del futuro del Fondo, dado el vencimiento del plazo de duración (año 2019).
03/07/2025	Se comunica que la Asamblea Extraordinaria del Fondo quedó desierta en primera convocatoria, debido a que no se alcanzó el quórum mínimo requerido de 66.67%. El quórum fue de 9.39%.
09/07/2025	Se comunica que la Asamblea Extraordinaria del Fondo quedó desierta en segunda convocatoria con un quórum del 32.16% de las cuotas suscritas, requiriéndose un quórum mínimo de 60%.
31/07/2025	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 2T – 2025.
11/09/2025	<p>Se realiza la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria de Participes no presencial del Fondo a solicitud del Comité de Vigilancia.</p> <p>Los temas de la agenda son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Avance del Plan de desinversión y rol del Comité de Vigilancia. 2. Informe de SURA sobre la gestión del Lote del Callao. 3. Votación de realización de una Auditoría independiente sobre Lotes del Callao. 4. Información sobre proceso de reestructuración en la retribución de la Sociedad Administradora.
18/09/2025	Se informa que el señor Jorge Zegarra Nieto ha presentado su renuncia como miembro del Comité de Vigilancia del Fondo.
18/09/2025	Se comunica que la Asamblea Extraordinaria del Fondo quedó desierta en primera convocatoria, debido a que no se alcanzó el quórum mínimo requerido de 50%. El quórum fue de 6.83%.
23/09/2025	<p>Se comunica que la asamblea se llevó a cabo en segunda convocatoria alcanzando un quórum de 20.71%; sin embargo, en el transcurso de la asamblea asistieron más participes, por lo que el cómputo de los votos se realizó sobre un quorum de 22.59% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.</p> <p>Durante la asamblea se aprobó que la Sociedad Administradora solicitaría cotizaciones para una Auditoría Independientes sobre Lotes del Callao. La</p>

	decisión del alcance y la elección de la firma auditora se decidiría en una próxima asamblea.
25/09/2025	<p>Se realiza la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria de Participes no presencial del Fondo.</p> <p>Los temas de la agenda son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobación de reducciones de capital producto de la venta de activos durante la etapa de desinversión del Fondo. 2. Delegar en el Comité de Vigilancia la aprobación de las condiciones de las reducciones de Capital del Fondo 3. Suspensión de procedimientos de liquidez durante la etapa de desinversión 4. En caso el punto 3 no sea aprobado, se propone condicionar el plazo del pago de los procedimientos de liquidez a: <ol style="list-style-type: none"> A. La realización de venta de activos. B. La obtención de un Financiamiento bancario.
03/10/2025	Se comunica que la Asamblea Extraordinaria del Fondo quedó desierta en primera convocatoria, debido a que no se alcanzó el quórum mínimo requerido de 66.67%. El quórum fue de 21.25%.
10/10/2025	<p>Se comunica que la asamblea se llevó a cabo en segunda convocatoria alcanzando un quórum de 81.07%; sin embargo, en el transcurso de la asamblea asistieron más participes, por lo que el cómputo de los votos se realizó sobre un quorum de 85.33% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.</p> <p>Durante la Asamblea, se aprobó lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destino de los montos obtenidos por la venta de activos: Los recursos derivados de la venta de activos del Fondo serán destinados a efectuar reducciones de capital a favor de los participes, de acuerdo con la normativa vigente y el Reglamento del Fondo. • Delegación al Comité de Vigilancia: Se delega al Comité de Vigilancia la evaluación y aprobación de las condiciones específicas de las reducciones de capital, tales como montos, plazos y demás términos operativos, los cuales serán ejecutados por la Sociedad Administradora. • Suspensión de los procedimientos de liquidez: Se aprobó la suspensión de los procedimientos de liquidez durante la etapa de desinversión, con el fin de priorizar el uso de los recursos obtenidos de la venta de activos para atender las reducciones de capital. Debido a la aprobación del punto 3, el punto 4 no fue necesario ponerlo a aprobación.
13/10/2025	Se informa que el señor Carlos Augusto Ballón Avalos ha presentado su renuncia como miembro del Comité de Vigilancia del Fondo.
31/10/2025	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 3T – 2025.

27/11/2025	<p>Se realiza la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria de Partícipes no presencial del Fondo.</p> <p>Los temas de la agenda son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Elección de los miembros del Comité de Vigilancia. 2. Información sobre el proceso de auditoría independiente sobre los Lotes del Callao.
05/12/2025	<p>Se comunica que la Asamblea Extraordinaria del Fondo quedó desierta en primera convocatoria, debido a que no se alcanzó el quórum mínimo requerido de 50%. El quórum fue de 6.83%.</p>
17/12/2025	<p>Se comunica que la asamblea se llevó a cabo en segunda convocatoria alcanzando un quórum de 21.80%; sin embargo, en el transcurso de la asamblea asistieron más partícipes, por lo que el cómputo de los votos se realizó sobre un quorum de 24.23% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.</p> <p>Durante la Asamblea, se aprobó lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Joaquín Alcázar y Mercedes O'Donnell conformaran el nuevo Comité de Vigilancia hasta abril de 2026.
17/12/2025	<p>Durante la Asamblea Extraordinaria del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II – FIRBI, se eligió a Mercedes O'Donnell y Joaquín Alcázar como miembros del Comité de Vigilancia.</p>
19/12/2025	<p>Iván Zarate dejará de ser parte del comité de Inversiones el 31 de diciembre de 2025.</p>
26/12/2025	<p>Se comunica la decisión del Comité de Inversiones la venta del activo San Sebastián. También se informa sobre la suscripción de la minuta del contrato de compra y venta.</p>

4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo

a) Ingresos, inversiones y gastos del Fondo

- **Desinversión del Fondo**

Con fecha 26 de diciembre de 2026 se comunicó a los inversionistas la decisión del Comité de Inversiones de realizar la venta del activo San Sebastián por un precio de USD 11.5 MM. También se informó sobre la suscripción de la minuta del contrato de compra y venta. Con los ingresos de la venta de este activo se realizarán las respectivas reducciones de capital a favor de los partícipes del Fondo, las cuales se ejecutarán de acuerdo con la estructura de pagos acordada con el comprador e informada a los partícipes. El comprador del activo es PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG. N° 861, TÍTULO XI – FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN PARA INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES RAÍCES – FIBRA – PRIME. Asimismo, se utilizarán parte de los flujos provenientes de esta venta para amortizar el 100% del endeudamiento del Fondo.

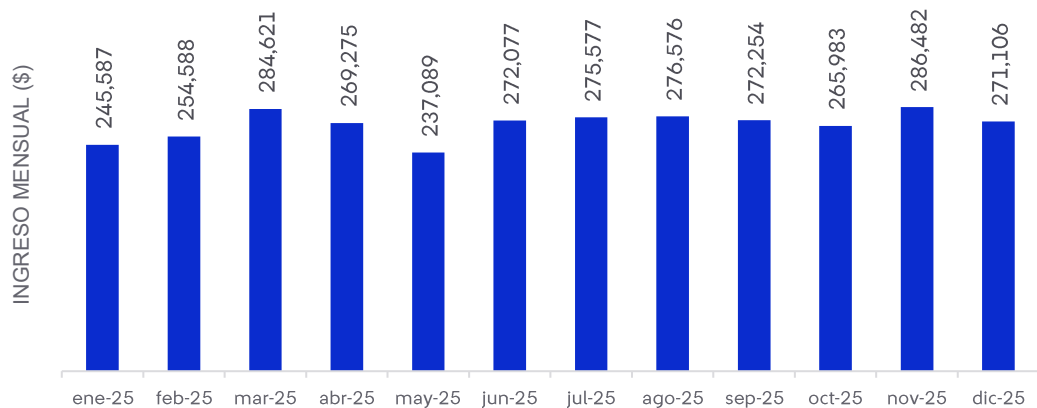
- **Activos del Fondo**

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II – FIRBI al 31 de diciembre de 2025 administra inversiones inmobiliarias por un monto de USD 54.6 millones, los mismos que corresponde a 37,590 m2 de área arrendable, percibiendo por esto una renta mensual de USD 233,547.

Inmueble	Ubicación	Incorporación al Fondo	GLA
Lotes Callao	Callao	2019	19,527
Local Telefónica	Pueblo libre	2020	5,102
Torre Panorama	Surco	2020	5,168
Local Lógiko	Lurín	2021	4,296
Torre More	Surco	2021	3,497
Total			37,590

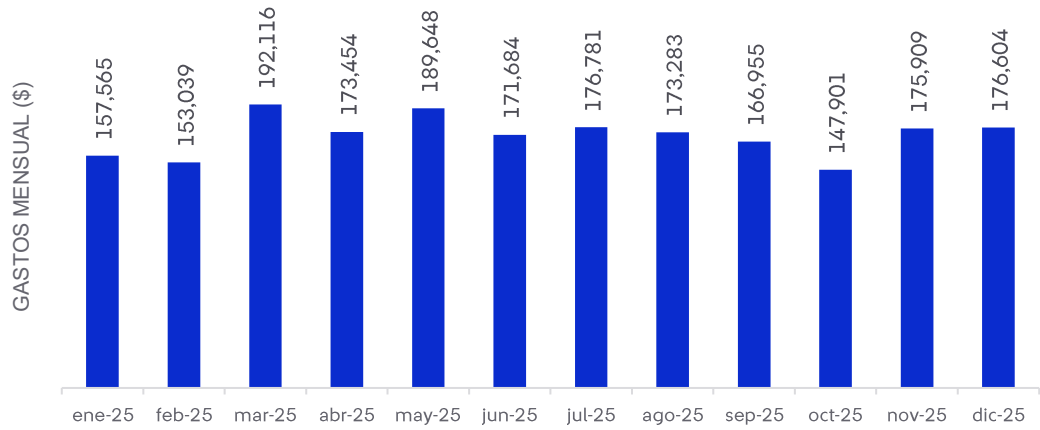
- **Evolución de Ingresos**

A continuación, se muestra el evolutivo de ingresos mensualizados del Fondo en el 2025, los cuales provienen del arrendamiento de los activos inmobiliarios y otros ingresos diversos generados por las operaciones del Fondo.



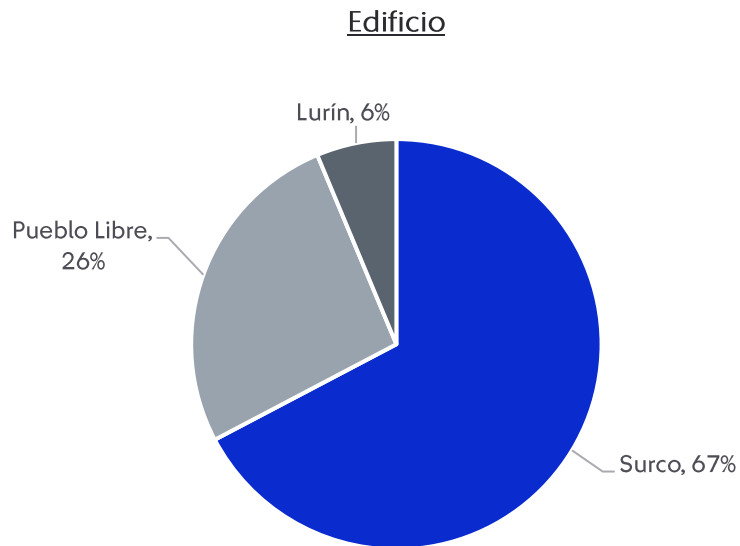
- **Evolución de Gastos**

A continuación, se muestra el evolutivo de gastos mensualizados del Fondo en el 2025, 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, seguros de los edificios y mantenimiento de edificios.



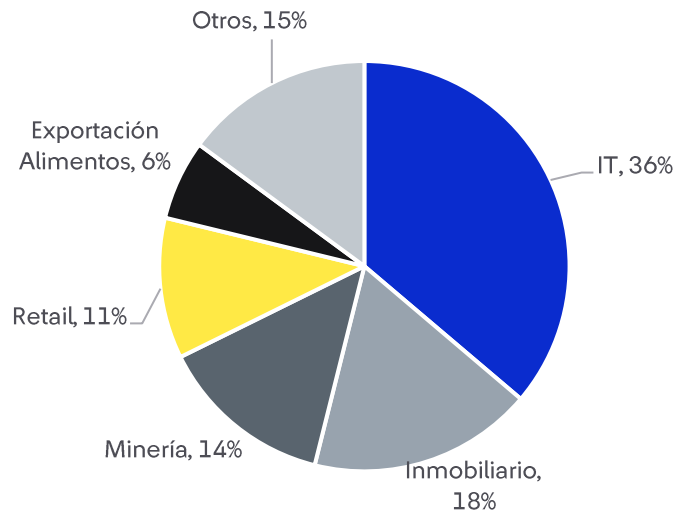
- **Ingresos del Fondo por Rubro, Arrendatario y por Edificio**

Los ingresos del Fondo son presentados por rubro, arrendatario y edificio³:

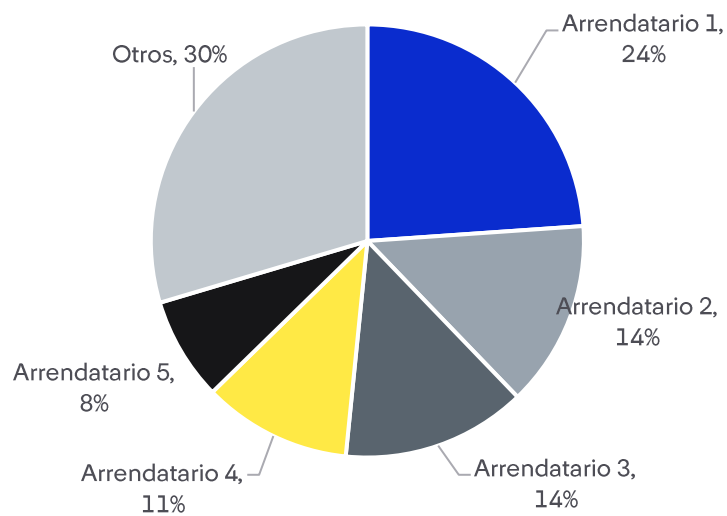


³ Respecto al portafolio vigente al 31 de diciembre 2025

Rubro



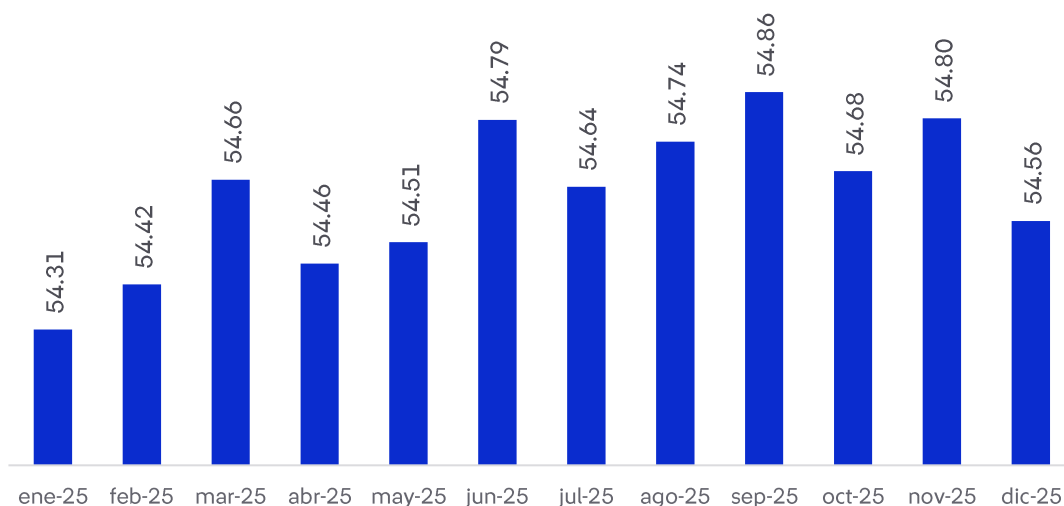
Arrendatario



- **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 2025, administra un Patrimonio Neto de USD 54,561,539.89

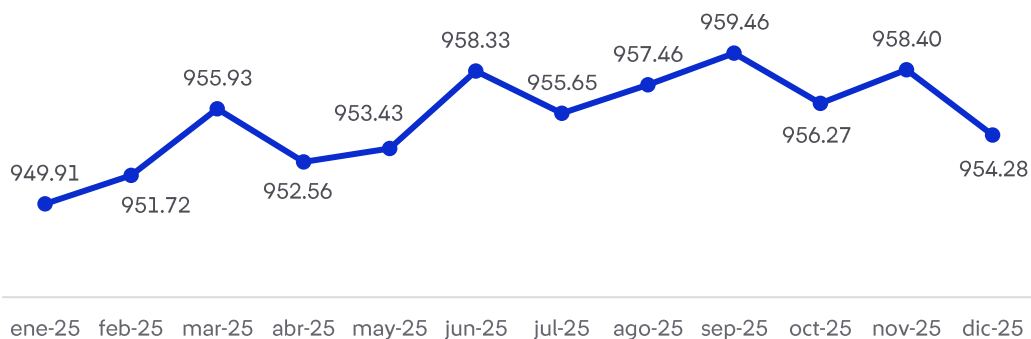
PATRIMONIO NETO (MM USD)



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)



Serie de Cuota	Ene -25	Feb -25	Mar -25	Abr -25	May -25	Jun -25
AUM Serie A	39,125,499.14	39,200,120.45	39,373,319.61	39,234,733.77	39,270,326.68	39,472,299.65
Valor Cuota	949.91	951.72	955.93	952.56	953.43	958.33
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 -25	Ago -25	Set -25	Oct -25	Nov -25	Dic -25
AUM Serie A	39,361,853.05	39,436,432.01	39,518,586.71	39,387,563.61	39,475,174.98	39,305,410.20
Valor Cuota	955.65	957.46	959.46	956.27	958.40	954.28
Número de Cuotas	41,188.54	41,188.54	41,188.54	41,188.54	41,188.54	41,188.54

Serie B:

Valor Cuota Clase B (USD)



Serie de Cuota	Ene -25	Feb -25	Mar -25	Abr -25	May -25	Jun -25
AUM Serie B	15,186,298.43	15,215,262.19	15,282,488.28	15,228,697.12	15,242,512.27	15,320,906.71
Valor Cuota	950.11	951.92	956.13	952.76	953.63	958.53
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 -25	Ago -25	Set -25	Oct -25	Nov -25	Dic -25
AUM Serie A	15,278,037.61	15,306,984.93	15,338,872.72	15,288,016.99	15,322,022.75	15,256,129.70
Valor Cuota	955.85	957.66	959.66	956.47	958.60	954.48
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 2025 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 de 2025, el fondo mantiene las siguientes cuentas por pagar:

Tercero	CXP Dic.25 (USD)	Fecha pago
Rebote por distribución de Flujo	3.939	Pendiente
Fondos Sura (Aviso Periódico)	2.522	Ene-2026
Echevarría Izquierdo	1.519	Ene-2026
Fondos Sura (Colchón)	649	Hasta que liquide el fondo
Laos de Lama (Provisión)	28	Ene-26
Financiera OH (Provisión)	17.283	Pendiente
Botto & Escobar (Provisión)	800	Ene-26
Corporación MG (Provisión)	1.639	Ene-26
Administración Inmobiliaria (Provisión)	7.988	Pendiente
Estudio Grau (Provisión)	6.008	Feb-26

Caipo y asociados (Provisión)	14.363	Mar-26
Devolución cliente Echeverría Izquierdo	186	Pendiente
Devolución cliente Oca Calidad	325	Pendiente
Luz del Sur (Provisión)	1.543	Ene-26
Softys Perú (Provisión)	889	Mar-26
Soluciones Perkgana (Provisión)	1.784	Ene-26
Dioptra Soluciones (Provisión)	665	Feb-26
Corporación REMS (Provisión)	3.271	Ene-26
LSL Service (Provisión)	1.903	Ene-26
JJSA Refrigeración (Provisión)	2.825	Pendiente
Banco BTG Pactual (Comisión Estructural)	15.682	Ene-26
Devolución cliente Delivery Hero	871	Pendiente
Depósitos en garantías (27 clientes)	480.285	Pendiente
Ventas Diferidas (Telefónica)	170.837	Abr-26
Fondos Sura (Comisión SAF 12.2025)	76.871	Feb-26
Banco BTG Pactual (Préstamo)	5.750.000	Ene-26
IGV (Sunat)	(3.008)	Ene-26
CXP y CXC a partícipes por distribución anticipada	3.594.339	Pendiente
Total	10.155.993	

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

iv. 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.

v. 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.

vi. 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.

vii. Riesgo 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.

viii. 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.

ix. 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.

x. 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.

xi. 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.

Sin embargo, es importante mencionar la existencia del proceso vinculado a un ex inquilino del edificio Panorama. Con fecha 11 de noviembre de 2025 se logró la obtención del laudo arbitral a favor del Fondo por los montos de PEN 46,171.21 y USD 19,399.44. El proceso de ejecución forzada del laudo en el Poder Judicial se presentará durante el mes de enero de 2026.