

INFORME ANUAL DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2025
ELABORADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA
DEL
FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA
ASSET MANAGEMENT I – FIRBI

LIMA, 18 de febrero de 2026

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

DESCRIPCIÓN DE LAS FUNCIONES DEL COMITÉ

El presente informe tiene por finalidad detallar la gestión que ha llevado a cabo el Comité de Vigilancia (el “Comité”) durante el ejercicio económico 2025. A tales efectos, debemos partir por determinar cuál es la función del Comité respecto del FONDO DE INVERSIÓN EN RENTA DE BIENES INMUEBLES SURA ASSET MANAGEMENT I - FIRBI (el “Fondo”).

Al respecto, el artículo 54 del Reglamento de Participación del Fondo (el “Reglamento”) se describe las principales facultades del Comité, las cuales se transcriben a continuación:

“El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Velar por que la Sociedad Administradora cumpla, respecto del Fondo, con lo dispuesto en la ley y en el presente Reglamento;
- b) Verificar el cumplimiento de las Políticas de Inversión del Fondo.
- c) Resolver sobre los conflictos de interés, lo cual incluye la aprobación de transacciones que suponen conflictos de interés, y demás asuntos que sean sometidos a su consideración conforme a lo previsto en los artículos 66 y 67 del Reglamento, entre otros;
- d) Someter los estados financieros auditados anuales del FONDO para la aprobación de la Asamblea;
- e) Contratar los servicios necesarios para el cumplimiento de sus funciones con cargo a los recursos del Fondo, siempre que medie autorización de la Asamblea General;
- f) Acceder a la siguiente información de carácter trimestral: (i) Evolución Valor Cuota; y (ii) Estados financieros del Fondo y explicación de las principales cuentas del Fondo;
- g) Proponer a la Asamblea General a la Sociedad de Auditoría del Fondo, a sugerencia de la Sociedad Administradora;
- h) Convocar a Asamblea General en los casos señalados en el Reglamento de Participación;
- i) Participar con voz pero sin voto en las Asambleas Generales;
- j) Revisar que el órgano o persona responsable de verificar el cumplimiento de las normas internas de conducta, cumplan sus funciones;
- k) Aprobar cualquier variación a la metodología de valorización de las inversiones del Fondo previa a su aplicación, según lo regulado en el Anexo 2 del Reglamento de Participación;

- l) Efectuar el monitoreo periódico respecto de la adherencia de la Sociedad Administradora a la metodología de valorización aprobada, el cual debe constar en actas respectivas;
- m) Revisar los informes de valuación de los principales activos del Fondo y someterlo a la evaluación de la Asamblea General, comunicando que los valores asignados corresponden a los parámetros de mercado;”
- n) Solicitar a la Sociedad Administradora la contratación de los servicios de un auditor independiente de reconocido prestigio, a efectos de llevar a cabo una valorización parcial o total de la cartera de inversiones, en caso así lo consideren necesario;
- o) Revisar los gastos y comisiones de cargo del Fondo, que serán informados, por la Sociedad Administradora al Comité de Vigilancia, con una frecuencia, cuando menos, trimestral; y,
- p) Aprobar una inversión que exceda los límites de inversión establecidos en el Artículo 19 del Reglamento, con la excepción del supuesto establecido en el literal F que no podrá ser aprobado por el Comité de Vigilancia;
- q) Aprobar los aumentos de capital, así como las condiciones de la emisión de las nuevas cuotas y la inversión en empresas vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre que medie delegación de la Asamblea General.

GESTIÓN DEL COMITÉ DURANTE EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025

Habiéndose detallado las actividades que el Comité desarrolla dentro del Fondo y entendiendo su ámbito de actuación, corresponde ahora analizar la actuación del Comité a lo largo del ejercicio económico 2025.

1. Actividades realizadas:

1.1 Primer trimestre: mediante sesión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 14 de mayo de 2025 se revisaron los resultados del primer trimestre del año 2025, respecto a:

Perfil de las inversiones:

- Se presentó la valorización al cierre de marzo de 2025, las inversiones inmobiliarias del portafolio suman un total de USD 91.99MM.
- Se presentó el historial de dividendos del fondo desde su creación en 2016, junto con una proyección para 2025.
- Se informó sobre la ocupación del portafolio 92%, con una renta promedio de USD 17.6/m² + IGV y una duración promedio de los contratos vigentes de 2.7 años.
- Se revisó el número de cuotas suscritas, valor cuota, patrimonio neto y conformación de comités vigentes al 31 de marzo de 2025.

Estado general del Fondo:

- Se presentó la información general del Fondo en cuanto a número de partícipes, cuotas suscritas por cada clase, valor cuota clase A: USD 926.58 y el valor cuota clase B: USD 926.77 un patrimonio neto USD 90,229,900.98 y conformación de los comités vigentes al 31 de marzo de 2025.
- Se revisó la evolución del valor cuota del fondo durante los últimos 12 meses.
- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2025. A la fecha se ha cumplido con el cronograma de distribución de resultados, en abril de 2025 se distribuyó el 100% del resultado distribuible del periodo, correspondiente al primer trimestre de 2025, cuyo modelo neto de comisiones y antes de impuesto a la renta ascendió a USD 1,165,481.93 (DY anualizado Serie A 5.74% y DY Serie B 5.83%)

1.2 Segundo trimestre: mediante sesión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 12 de agosto de 2025 se revisaron los resultados del segundo trimestre del año 2025, respecto a:

Información general:

Se revisó el número de cuotas suscritas, valor cuota, patrimonio neto y conformación de comités vigentes al 30 de junio de 2025.

Estado de las inversiones:

- Se presentó la información general del Fondo en cuanto a número de partícipes, cuotas suscritas por cada clase, valor cuota clase A: USD 930.28 y el valor cuota clase B: USD 930.47, un patrimonio neto USD 90,590,094.04 y conformación de los comités vigentes al 30 de junio de 2025.
- Se revisó la evolución del valor cuota del fondo durante los últimos 12 meses.
- Se presentó el cronograma de distribuciones, que se ha ido cumpliendo de acuerdo con lo que estaba pactado hasta julio de 2025. En el mes de julio de 2025 se distribuyó el 100% del resultado distribuible del periodo, correspondiente al segundo trimestre del 2025, cuyo modelo neto de comisiones y antes de impuesto a la renta ascendió a USD 1,195,674.98 (DY anualizado Serie A 5.30% y DY Serie B 5.38%)

Perfil de las inversiones

- Se informó que, al cierre del 30 de junio de 2025, el fondo presenta una ocupación del 92%, con rentas promedio de USD 17.70 por m², cifra superior al promedio del mercado. La duración promedio de los contratos vigentes es de 2.5 años.

- La vacancia del fondo se ubicó en 8.1% al cierre del segundo trimestre, manteniéndose en el mismo nivel respecto al primer trimestre del presente año.
- La valorización del portafolio de las inversiones inmobiliarias al cierre de junio de 2025 suma un total de USD 92.32 MM.
- Se revisó y analizó de los estados financieros no auditados del Fondo al cierre del segundo trimestre de 2025. Las principales cifras son: Activo USD 100,109,457, Pasivo USD 9,519,362, Patrimonio USD 90,590,094, Utilidad neta USD 2,881,157.
- Se solicitó la cotización de estudios legales para que realicen un análisis de la situación del proceso SAT.

1.3 Tercer trimestre: mediante sesión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 21 de octubre de 2025 se revisaron los resultados del tercer trimestre del año 2025, respecto a:

Información general:

Se revisó el número de cuotas suscritas, valor cuota, patrimonio neto y conformación de comités vigentes al 30 de septiembre de 2025.

Estado de las inversiones

- Se presentó la información general del Fondo en cuanto a número de partícipes, cuotas suscritas por cada clase, valor cuota clase A: USD 931.54 y el valor cuota clase B: USD 931.74, un patrimonio neto USD 90,713,394.63 y conformación de los comités vigentes al 30 de septiembre de 2025.
- Se revisó la evolución del valor cuota del fondo durante los últimos 12 meses.
- Se tomó conocimiento del cronograma de distribución de resultados estimados para el año 2025. En el mes de octubre de 2025 se distribuyó el 95% del resultado distribuible del periodo, correspondiente al tercer trimestre del 2025, cuyo modelo neto de comisiones y antes de impuesto a la renta ascendió a USD 1,101,026.80 (DY anualizado Serie A 4.86% y DY Serie B 4.94%)

Perfil de las inversiones

- Se informó que, al cierre del mes de septiembre de 2025, el fondo presenta una ocupación del 91%, con rentas promedio de USD 17.70 por m², cifra que se encuentra por encima del promedio del mercado. La duración promedio de los contratos vigentes es de 2.7 años. La vacancia asciende al 8.7% al cierre del tercer trimestre.
- Se informó que al cierre de septiembre de 2025 las inversiones inmobiliarias del portafolio suman un total de USD 92.48 MM.

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del tercer trimestre de 2025.
- Se revisó y analizó de los estados financieros no auditados del Fondo al cierre del tercer trimestre de 2025. Las principales cifras son: Activo USD 100,160,262, Pasivo USD 9,446,867, Patrimonio USD 90,713,395, Utilidad neta USD 4,200,132.

Otros Temas

- Se presentó la solicitud de renovación de la carta fianza a favor del SAT para garantizar la deuda potencial mientras continúe el proceso legal. El Comité votó y aprobó por unanimidad la renovación bajo las condiciones establecidas. Se aceptó la propuesta del estudio Grau para analizar el proceso SAT.

1.4 Cuarto trimestre: mediante sesión presencial de Comité de Vigilancia de fecha 27 de enero de 2026 se revisaron los resultados del cuarto trimestre del año 2025, respecto a:

Información general:

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

Seguimiento de acuerdos – Proceso SAT

- Los miembros del Comité de Vigilancia aprobaron por unanimidad la participación del estudio CMS Grau en la sesión de manera virtual, con el fin de que expusieran su punto de vista respecto al proceso del SAT.

Estado de las inversiones

- Se presentó la información general del Fondo en cuanto a número de partícipes, cuotas suscritas por cada clase, valor cuota clase A: USD 926.32 y el valor cuota clase B: USD 926.51, un patrimonio neto USD 90,204,680.64 y conformación de los comités vigentes al 31 de diciembre de 2025.
- Se revisó el cálculo del Valor Cuota con base en el Balance General del Fondo al 31 de diciembre de 2025.
- Se revisó la evolución del valor cuota del fondo durante los últimos 12 meses.
- Se informó que se cumplió con el cronograma de distribución de resultados del año 2025. Se distribuyó el 93.36% del resultado distribuible del periodo correspondiente al cuarto trimestre de 2025 por un monto de USD 1,103,832.81 neto de comisiones y antes de impuesto con un dividend yield

anualizado en la clase A de 4.91% y en la clase B de 5.00%. Cabe recalcar que se está cumpliendo con repartir los resultados distribuibles en más del 95% anual.

Perfil de las inversiones

- Se informó sobre el resumen del portafolio al cierre de diciembre, señalando que el año concluyó con una ocupación del 95%. Para el corte de 2025, se informó que la renta promedio consolidada de los tres edificios es de USD 17.8/m² + IGV, con un GLA de oficinas de 28K m² y una duración promedio de los contratos vigentes de 2.43 años.
- Al 31 de diciembre 2025 se contó con una vacancia de 5.0%.
- Se presentó el detalle de los vencimientos proyectados para 2026. Se recordó que durante 2025 se logró renovar el 100% de los contratos que vencían ese año, equivalentes a 4,227 m².
- Al cierre de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias del portafolio sumaron un total de USD 91.94 MM. El valorizador aplicó un enfoque conservador, reduciendo la valorización en 0.58% debido a los vencimientos contractuales previstos para 2026.

Otros Temas

- Se informó sobre los principales hechos de gestión de activos del portafolio al cierre del cuarto trimestre de 2025.
- Se presentó las acciones y avances del plan de desinversión.
- Se revisó y analizó de los estados financieros no auditados del Fondo al cierre del cuarto trimestre de 2025. Las principales cifras son: Activo USD 99,690,658, Pasivo USD 9,485,977, Patrimonio USD 90,204,681, Utilidad neta USD 4,792,445.

Durante todo el ejercicio anual, el Comité De Vigilancia (CDV) realizó consultas constantes en cada sesión ordinaria sobre el proceso de desinversión de los activos. De manera activa, solicitó información actualizada acerca de las conversaciones y del proceso de sondeo para una posible venta directa que el equipo gestor llevó a cabo a lo largo del año.

Asimismo, el CDV pidió que en cada webinar se presentara un reporte detallado sobre los avances del proceso de desinversión, incluyendo la metodología empleada para determinar y calcular el precio de venta de los edificios. En este contexto, enfatizó la importancia de mantener los inmuebles con el mayor nivel de ocupación posible y de impulsar ajustes al alza en las rentas, con el fin de maximizar el valor de venta.

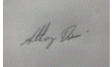
Finalmente, el CDV subrayó la relevancia de asegurar una comunicación clara, transparente y oportuna con los inversionistas respecto al desempeño comercial de los activos y al progreso del proceso de desinversión. Asimismo, se reiteró la exigencia de que la próxima Asamblea se lleve a cabo en modalidad presencial o, alternativamente, bajo un formato híbrido que garantice la participación efectiva de los inversionistas del Fondo.

El Comité de Vigilancia, en el marco de la revisión del Reglamento de Participación (RDP), ha identificado que el literal p) del artículo 54 remite al literal f) del artículo 19; no obstante, dicho literal no existe en el citado artículo. Así como tampoco existen los literales c) d) y e) además del f).


En tal sentido, el Comité de Vigilancia eleva el presente hallazgo a la Sociedad Administradora para su pronta explicación y las posibles implicancias legales de dichas inconsistencias, así como las revisiones y subsanaciones correspondientes.

COMENTARIOS FINALES A LA GESTIÓN DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2025


Debemos recalcar que el Comité de Vigilancia tuvo una actuación activa en el 2025, mediante las sesiones del Comité, actuando en todo momento con diligencia y buena fe.

Firmado por:

560E0D5601504A1...

Anthony Davis Scott

DocuSigned by:

9687BE404204467...

Ricardo Padilla Freyre

DocuSigned by:

61A35304A2D6466...

David Lemor Bezdin