

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 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 Zárate Aima

Gerente General

¹ De conformidad con lo dispuesto en el reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado mediante la 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 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 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	Nº de acciones	Porcentaje (%)	Nacionalidad
SURA Asset Management Perú S.A.	33'022,389	99,9	Perú
Activos Estratégicos SURA A.M. Colombia S.A.S.	1,560	0,1	Colombia
Total	33'023,949	100%	

Mediante expedientes N° 2024044925 y N° 2024051308 se informó como hechos de importancia que el accionista principal SURA Asset Management Perú S.A. (“SUAM Perú”) acordó mediante Junta General de Accionistas de fecha 30 de octubre de 2024, la escisión parcial por constitución conforme con lo previsto en el inciso 2 del artículo 367° la Ley General de Sociedades (la “Escisión”). Siendo que el 16 de diciembre de 2024 entró en vigencia la Escisión, por lo tanto, SUAM Perú segregó un bloque patrimonial a favor de una nueva sociedad por constituirse bajo la denominación “SURA Investments Perú S.A.” (la “Nueva Sociedad”). El Bloque Patrimonial se encuentra conformado, entre otros, por las 33'022,389 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 (Un y 00/100 sol peruano) cada una emitidas por Fondos SURA SAF S.A.C., de titularidad de SUAM Perú, que representan aproximadamente el 99.99% de capital social de Fondos SURA SAF S.A.C.

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

Grupo Económico

Fondos SURA SAF S.A.C. forma parte del grupo económico “Grupo Empresarial SURA”, grupo 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	Av. Canaval y Moreyra	5727777

	Bursátiles	522 piso 17, San Isidro – Perú	
SURA Asset Management Perú	Invertir en acciones, participaciones y valores de empresas en general.	Av. Canaval y Moreyra 522 piso 6, San Isidro – Perú	6123202
Grupo Inversiones Suramericana S.A.	Holding	Colombia	Página Web
SURA Asset Management S.A.	Intermediación Financiera	Colombia	3177800

Oficina Principal

Al 31 de diciembre del 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

Mediante Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2025, se acordó elegir al nuevo Directorio de la Sociedad. En tal sentido, los miembros del Directorio para el ejercicio 2025-2027 son las siguientes personas:

Bruno Alberto Funcke Ciriani (Presidente del Directorio)

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

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 e 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 Rímac 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

I. Acerca del Fondo
1. Denominación

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

2. Objeto de inversión y política de inversiones del Fondo

El Fondo tiene por objeto principal invertir sus recursos en inversiones inmobiliarias, dentro de lo que se incluye la adquisición o construcción de bienes raíces que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso. Las inversiones inmobiliarias son mayoritariamente de mediano plazo, y se encuentran ubicadas exclusivamente en el Perú de acuerdo con los límites establecidos en el artículo 19 del Reglamento de Participación.

3. Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de diez (10) años, prorrogable indefinidamente por períodos adicionales de diez (10) años cada uno.

4. 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° 018-2016-SMV/10.2, de fecha 4 de marzo de 2016, administrado por Fondos Sura SAF S.A.C.

5. 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 cinco (5) cuotas como mínimo y cincuenta (50) 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 será de quinientas (500) cuotas por partícipe.
- C. CUOTAS CLASE “C”: Las cuotas clase “C” podrán ser suscritas por cualquier persona jurídica supervisada por la SMV y/o la SBS, o que sean calificadas como inversionistas institucionales vinculadas o no a la sociedad administradora y deberán ser pagadas en su integridad al momento de su suscripción por parte del partícipe. Dicha persona suscribirá un número mínimo de cuotas clase “C” que equivalgan a (i) 1,000 cuotas; o el 10% del valor neto del fondo al momento de su suscripción, y mantendrá dicha equivalencia como mínimo durante la vigencia del plazo del Fondo. Asimismo, estará a cargo del procedimiento de liquidez establecido en el anexo 1 del reglamento de participación.

6. Número de cuotas emitidas al 31 de diciembre de 2025

	Número de Cuotas	%	Número de partícipes	Valor Cuota
SERIE A	66,167	67.95%	595	926.3181
SERIE B	31,206	32.05%	39	926.5113
SERIE C			-	
Total	97,373	100.00%	634	

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

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

Daniela Alberdi Macera

Daniela Alberdi Macera tiene más de 5 años de experiencia en transacciones, inversiones y finanzas corporativas dentro del sector inmobiliario, consultorías y fondos de inversión con presencia en Chile y Perú. Es parte del equipo de Fondos SURA SAF desde 2022. Actualmente se desempeña como Asociada de Real Estate, donde administra Fondos Inmobiliarios, realiza análisis financiero y de mercado, y lleva a cabo *due diligence* de proyectos y adquisiciones. Es Bachiller en Economía por la Universidad del Pacífico (Perú) y, desde diciembre de 2023, es miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) SURA Asset Management.

Iván Carmelo Zárate 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.

Felipe Valencia Toro

Felipe Valencia Toro cuenta con más de 19 años de experiencia en inversiones y gestión de activos en América Latina. Actualmente, se desempeña como Head de Real Estate en SURA Investment Management, liderando la adquisición y administración de activos inmobiliarios en la región. A lo largo de su trayectoria, ha participado en la estructuración de fondos y levantamiento de capital por más de USD 480 millones. Antes de su rol en SURA, trabajó en banca de inversión y análisis de renta variable. Es MSc en Finanzas por la London Business School, con estudios en Real Estate Finance &

Development en el MIT y una especialización en finanzas en la Universidad EAFIT, donde cursó Negocios Internacionales.

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.

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

Anthony Davis Scott

Presidente del Comité de Vigilancia

Ejecutivo Senior, con grado de Bachiller en Ciencias de Ingeniería Electrónica en Northrop Institute of Technology (California, USA). Experiencia laboral de más de 40 años en Perú. Cuenta con vasta experiencia en el gerenciamiento de empresas proveedoras de la industria minera. Desde el 2011 hasta el 2015 fue Vicepresidente de Synthetic Wears Operations en Metso Corporation (Finlandia), periodo durante el cual se logró estandarizar los procedimientos de producción en todas las unidades, maximizar la utilización de equipos y mano de obra en diversas operaciones y enfocar programas de seguridad mediante el intercambio de Buenas Prácticas y la implementación de Auditorías Externas para reducir el Índice de Frecuencia de Tiempo Perdido. Previamente, desde el 2001 hasta el 2014, se desempeñó como Director Gerente General en Metso Perú S.A., en donde fue responsable de la operación de la entidad legal en Perú y de la supervisión de la operación general en los países de la Región Andina. Durante este periodo adquirió un terreno industrial en Arequipa y coordinó la construcción de un centro de servicios para la reparación de equipo minero. La puesta en marcha fue en julio de 2014.

César Ricardo Padilla Freyre

Miembro titular del comité de vigilancia

Abogado de profesión por la Pontificia Universidad Católica del Perú, con más de 20 años de experiencia en el rubro minero y actividades conexas de la consultoría técnica. Gerente General de Opalo S.A y Geodesia Peruana S.A.C

David Lemor Bezdin

Miembro titular del Comité de Vigilancia

Ingeniero Industrial graduado en la Universidad Estatal de Carolina del Norte – EE.UU. Posee experiencia como Consultor de Empresas de Energía y Comercio Exterior, Miembro del Consejo Directivo de la Sociedad Nacional de Industrias, Miembro del Directorio de FONCOPE, entre otros cargos relevantes a lo largo de su trayectoria profesional.

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 distribuye anualmente las utilidades distribuibles y líquidas generadas por un equivalente como mínimo del noventa y cinco por ciento (95%), descontado la retribución variable.

No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a compensar las mismas hasta el límite de la pérdida. Por otra parte, en el caso que hubiere pérdidas en el ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, de haberlas.

El reparto 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 sociedad administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. 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.

La sociedad administradora podrá en todo caso, de manera previa a la distribución de los ingresos del Fondo, autorizar el pago de los costos y gastos a cargo del Fondo con los recursos disponibles.

Con la finalidad de asegurar el apropiado e ininterrumpido funcionamiento del Fondo, la sociedad administradora podrá provisionar los montos necesarios para cubrir íntegramente los gastos a cargo del Fondo de acuerdo con los topes máximos establecidos en los artículos 71 y 72 del reglamento de participación del Fondo.

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 realizadas al final del período de operación se harán de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

- a) Restitución del cien por ciento (100%) del capital pagado a prorrata de la participación de los partícipes en el Fondo, expresado en dólares de los Estados Unidos de América.
- b) Pago a los partícipes, a prorrata de su participación en el Fondo, del monto disponible del Fondo hasta que las sumas distribuidas a los partícipes sean iguales al rendimiento preferencial.
- c) El monto restante luego de realizados los pagos descritos en los literales a) y b) anteriores, corresponderá a los partícipes, de la siguiente manera:
 - i. El ochenta por ciento (80%) de dicho monto a los partícipes, a prorrata del capital pagado en el Fondo.
 - ii. El veinte por ciento (20%) de dicho monto a la sociedad administradora.

La distribución señalada en este literal c) debe considerar que la retribución variable está afecta a IGV y que dicho impuesto es de cargo del Fondo.

Al término del plazo de duración del fondo, la sociedad administradora determinará si a dicha fecha la rentabilidad obtenida por los partícipes es inferior al rendimiento preferencial. Si en dicha situación, se diera el caso que la sociedad administradora haya recibido pagos a título de remuneración variable, entonces la sociedad administradora deberá proceder a restituir al Fondo, dentro de un plazo máximo de ciento ochenta (180) días desde dicha fecha, una suma igual al monto adicional que se requiera distribuir a los partícipes para que éstos obtengan una rentabilidad igual al rendimiento preferencial. Dicho reintegro, en todo caso: (i) no podrá exceder en ningún caso el valor de los pagos recibidos por la sociedad administradora a título de remuneración variable; y, (ii) será neto de retenciones y/o impuestos que por efecto del pago respectivo haya tenido que asumir y pagar efectivamente la sociedad administradora. El valor reintegrado al Fondo será distribuido entre los partícipes, para lo cual deberá, en cualquier caso, aplicarse lo dispuesto en la presente sección del reglamento de participación.

Descripción de las operaciones del Fondo

Excesos de participación presentados en el Fondo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 6 del Reglamento

- A. Excesos de participación presentados en el Fondo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 6 del Reglamento

El Fondo no ha incurrido en excesos.

B. Excesos de inversión y las inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo

El fondo no ha incurrido en excesos en la política de inversión.

C. Hechos de Importancia

El Fondo ha informado oportunamente los siguientes hechos de importancia.

Fecha	Hecho de Importancia
05/02/2025	Envío de Información Financiera Intermedia No Auditada del Fondo correspondiente al 4Q2024.
10/04/2025	Se informó sobre la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management.
22/04/2025	Se informó que la Asamblea General Ordinaria del Fondo no se realizó en primera convocatoria al no alcanzarse el quórum mínimo requerido.
28/04/2025	Se informó sobre los resultados adoptados en la Asamblea General Ordinaria que se llevó a cabo en segunda convocatoria alcanzando un quorum de 10.94%.
28/04/2025	Se envió la memoria anual del fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management.
28/04/2025	Se envió la información financiera anual auditada del fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management.
30/04/2025	Se envió la información financiera anual no auditada del fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management.
31/07/2025	Se envió la información financiera intermedia no auditada del fondo de inversión
31/10/2025	Se envió la información financiera intermedia no auditada del fondo de inversión
19/12/2025	Se informó cambio en el Comité de Inversiones, Ivan Zárate formó parte del Comité de Inversiones del Fondo hasta el 31/12/2025.

D. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo

a) Ingresos, inversiones y gastos del Fondo

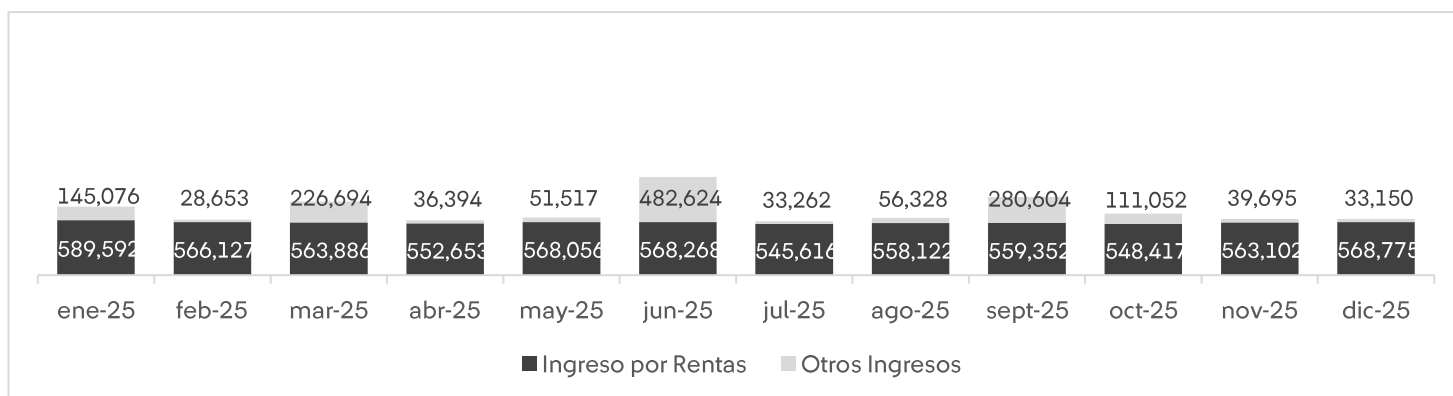
El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management a diciembre del 2025 administra inversiones inmobiliarias por un monto de USD 90.2 millones, los mismos que corresponden a 28,060 m² de área arrendable. El ingreso por renta anual fue de USD 6,751,966

Edificio	Ubicación	Inicio de Operaciones	Certificación LEED	GLA Oficinas y Comercio
Torre Real Ocho	San Isidro Empresarial	2014	LEED Silver	5,102
Torre Navarrete	San Isidro Financiero	2016	LEED Silver	13,145

Torre Platinum Plaza	San Isidro Financiero	2011	LEED Gold	9,810
Total				28,060

- Evolución de Ingresos

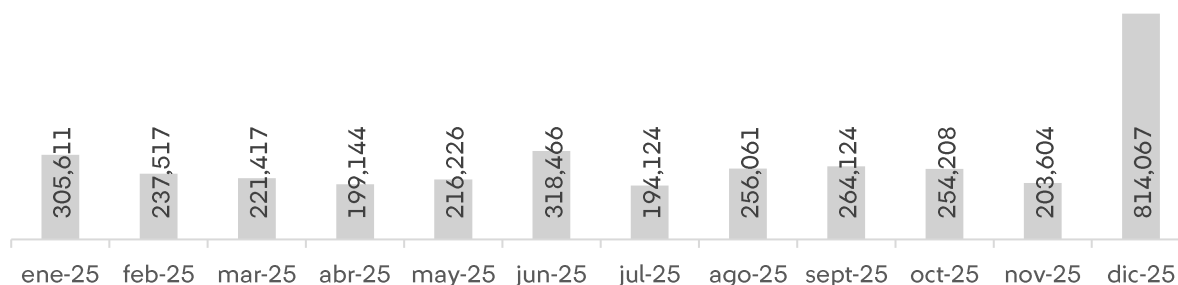
A continuación, se muestra el evolutivo de ingresos mensualizados del Fondo en el 2025, los cuales provienen del arrendamiento de los activos inmobiliarios y otros ingresos diversos generados por las operaciones del Fondo:



- Evolución de Gastos

A continuación, se muestra el evolutivo de gastos mensualizados del Fondo en el 2025. Los principales gastos del Fondo son los correspondientes a impuestos y tasas municipales, costos legales y mantenimiento de edificios.

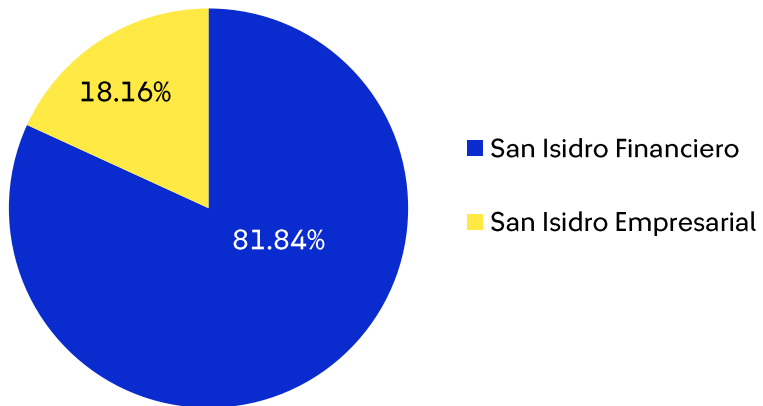
A continuación, se muestra el evolutivo de gastos mensualizados del Fondo en el 2025, los cuales consideran los costos relacionados al arrendamiento de los activos inmobiliarios y otros gastos diversos generados por las operaciones del Fondo. Los principales gastos del Fondo son los correspondientes a impuestos y tasas municipales, costos legales y mantenimiento de edificios.



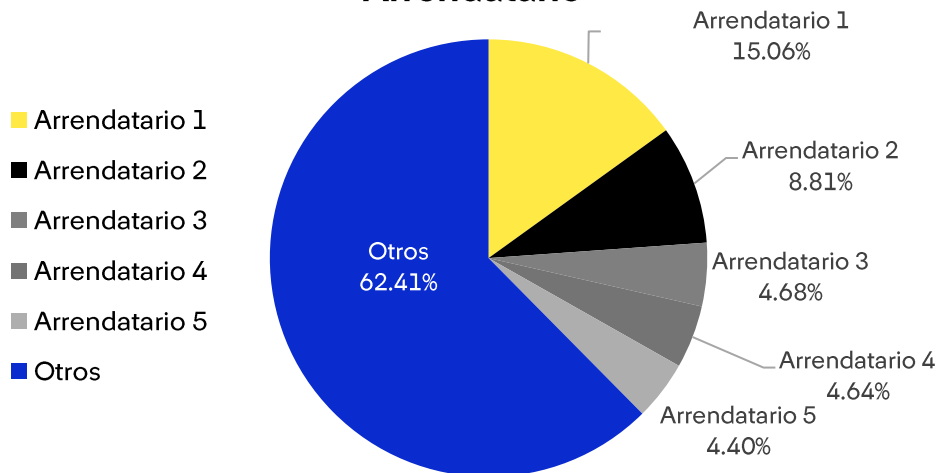
- Ingresos del Fondo por rubro, arrendatario y por ubicación

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

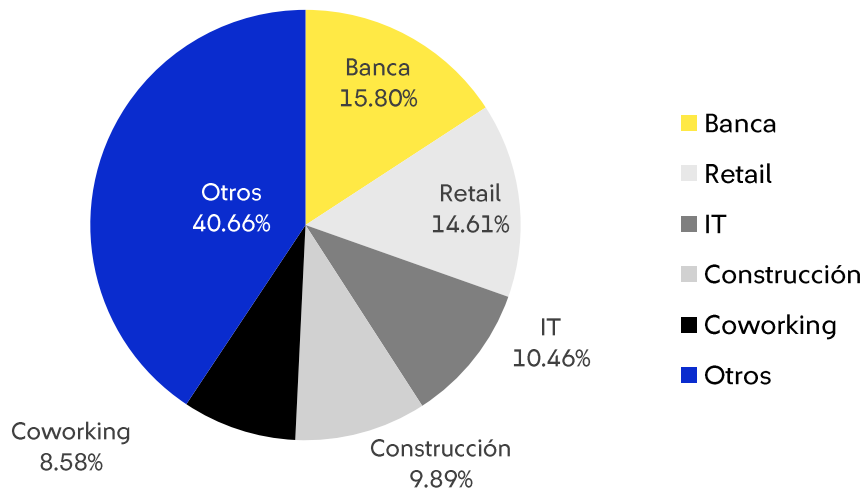
Ubicación



Arrendatario

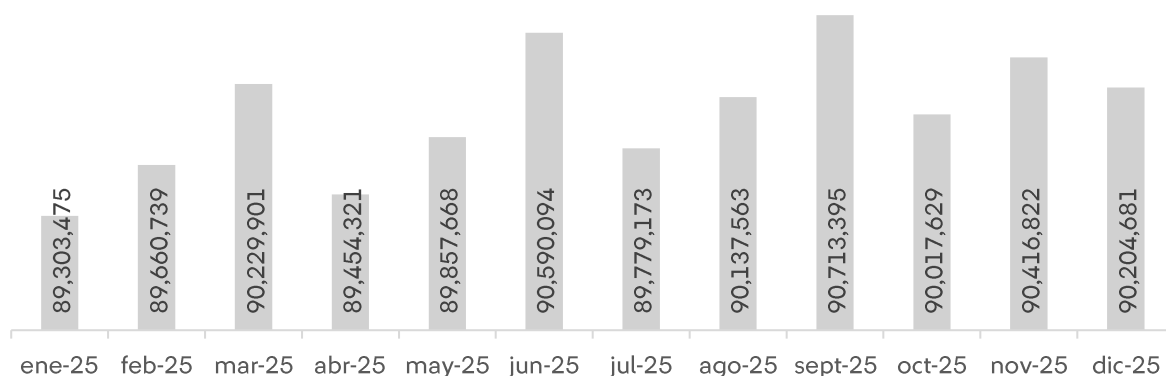


Rubro



- Evolución del Patrimonio Neto y Valor cuota por Serie

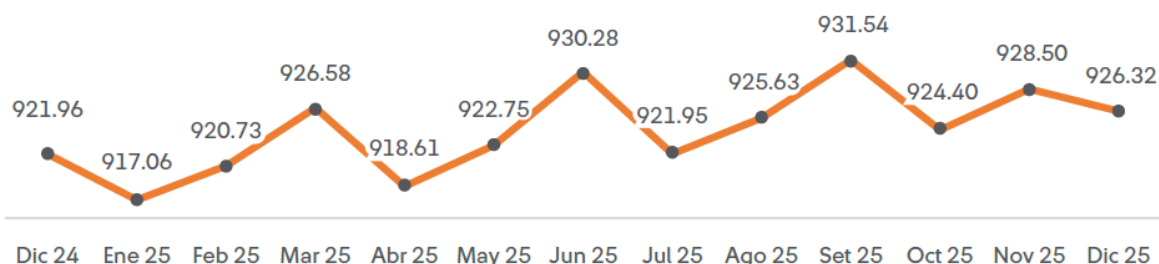
El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management – FIRBI, al 31 de diciembre de 2025, administra un Patrimonio Neto de USD 90.2 M



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

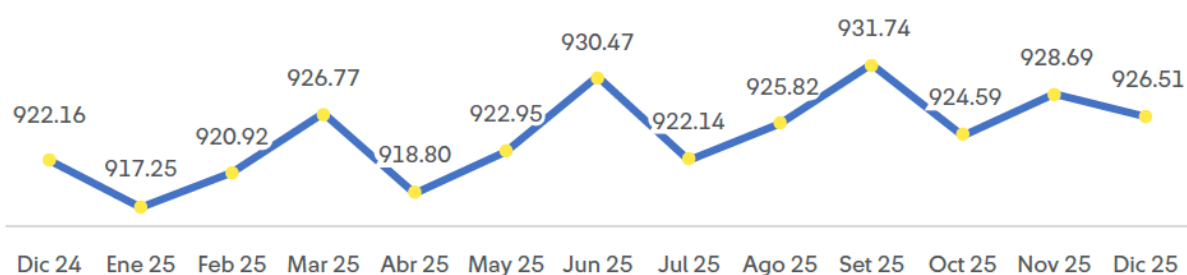
Serie A:

Valor Cuota Serie A



	Serie de Cuota A		
	AUM	Valor Cuota	Número de cuotas
ene-25	60,679,417	917.25	66,167
feb-25	60,922,169	920.92	66,167
mar-25	61,308,900	926.77	66,167
abr-25	60,781,913	918.80	66,167
may-25	61,055,977	922.95	66,167
jun-25	61,553,642	930.47	66,167
jul-25	61,002,642	922.14	66,167
ago-25	61,246,159	925.82	66,167

sept-25	61,637,421	931.74	66,167
oct-25	61,164,666	924.59	66,167
nov-25	61,435,908	928.69	66,167
dic-25	61,291,763	926.51	66,167

Serie B:
Valor Cuota Serie B


	Serie de Cuota B		
	AUM	Valor Cuota	Número de cuotas
ene-25	28,624,058	917.25	31,206
feb-25	28,738,570	920.92	31,206
mar-25	28,921,001	926.77	31,206
abr-25	28,672,408	918.80	31,206
may-25	28,801,691	922.95	31,206
jun-25	29,036,452	930.47	31,206
jul-25	28,776,531	922.14	31,206
ago-25	28,891,404	925.82	31,206
sept-25	29,075,973	931.74	31,206
oct-25	28,852,962	924.59	31,206
nov-25	28,980,914	928.69	31,206
dic-25	28,912,917	926.51	31,206

Serie C:

En el 2025 no se tuvieron partícipes con cuotas en la Serie C.

b) Operaciones del Fondo con personas relacionadas

En el 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

El Fondo cuenta con cuentas por pagar corriente y no corriente, dentro de las cuentas por pagar corriente se incluye principalmente la cuenta por pagar al FIBI por un valor de USD 2,364,768 y la cuenta por pagar no corriente corresponde la distribución anticipada por USD 5,972,658.

Tercero	CXP DIC 2025 (USD)
Rebote de distribución de resultados de 5 participes	29.561
Depósitos en garantía con 23 empresas	707.411
Devolución por detracción	3.942
CXP y CXC a participes por distribución anticipadas Q1 a Q4 2021 y Q4 2022	5.972.658
R Propiedades SAC	15.656
Rimac Seguros Y Reaseguros	886
Junta De Propietarios - C. Empresarial Navarrete	60.634
Honorarios del Comité de Vigilancia	1.104
Soluciones Perkgana S.A.C.	3.801
Prime Propiedades S.A.C.	4.913
Luz Del Sur S.A.A.	1.417
Inversiones Nueva Metropoli S.A.C.	16.004
Erw Property Management Services S.A.	6.980
Estudio Grau S. Civil De R. L.	178
Servicios Electricos Optimos S.A.C.	1.546
Manpower Professional Services S.A.	3.955
Dioptra Soluciones Integrales S.A.C.	2.825
Wace Service S.A.C.	1.304
Velasquez, Loli Y Asociados S.Cr.L	11.508
Jjsa Refrigeracion S.A.C.	1.685
3G Office Peru S.A.C.	1.145
Nihm Group S.A.C.	463
CXP a FIBI	2.364.768
Ventas diferidas	29.986
Otros	115.508
TOTAL	9.359.838

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

i. Marco Político – Económico

El Marco Político - Económico peruano contempla tanto riesgos externos como internos, los cuales podrían afectar las proyecciones de crecimiento durante los próximos años en el Perú.

En cuanto a factores externos podemos mencionar: (i) el cambio en política económica de China y Estados Unidos, (ii) la caída en los precios de los commodities; (iii) la salida imprevista de capitales de economías emergentes; (iv) la incertidumbre por el incremento de tasas de política monetaria de Reserva Federal de Estados Unidos; y (v) el deterioro del desempeño económico de Brasil y el efecto que podría tener la reducción de la calificación crediticia de la región. (vi) Incremento de la turbulencia geopolítica a nivel global, incluyendo conflictos armados y tensiones internacionales, que podrían afectar la estabilidad de los mercados financieros, el comercio internacional y el apetito por inversiones inmobiliarias en mercados emergentes.

En cuanto a factores internos se deberá tener en cuenta principalmente: (i) la recuperación de las expectativas de crecimiento del sector privado y el fortalecimiento de la demanda interna de la economía peruana; y (ii) la estabilidad socio política alcanzada durante el último año, lo que decanta en mayor seguridad para el inversionista local y extranjero.

ii. Riesgo de Control Cambiario

Desde marzo de 1991 no existen controles de cambio en el Perú. Las transacciones de compra y venta de moneda extranjera se realizan al tipo de cambio de libre mercado. Sin embargo, debe evaluarse la posibilidad de que dichas restricciones o controles pudieran volver a aplicarse.

iii. Riesgo de liquidez

Al tratarse de un fondo cerrado, los PARTÍCIPIES sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del PLAZO DE DURACIÓN del FONDO. Esto implica que las necesidades de liquidez sólo se podrían satisfacer a través de la venta de las CUOTAS, sujeto a las condiciones y restricciones para la enajenación de las CUOTAS incluidas en el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN y en la legislación aplicable, incluso en aquellos supuestos en los que las CUOTAS sean listadas en la BVL. Dicha liquidez no puede asegurarse por el FONDO.

iv. Riesgo por oportunidades de inversión limitadas

La actividad de identificar, evaluar y realizar INVERSIONES INMOBILIARIAS atractivas es altamente competitiva e involucra un alto grado de incertidumbre. No es posible asegurar que el FONDO podrá encontrar y realizar INVERSIONES que satisfagan sus objetivos de inversión, invertir la totalidad del CAPITAL COMPROMETIDO o que el FONDO encuentre INVERSIONES INMOBILIARIAS en términos económicos favorables. Por lo que, si el FONDO no logra realizar

INVERSIONES INMOBILIARIAS o realiza INVERSIONES INMOBILIARIAS en términos menos favorables, la rentabilidad del FONDO y sus PARTÍCIPIES pueden verse afectadas. Los inversionistas deberán tener en cuenta que la RETRIBUCIÓN FIJA y la RETRIBUCIÓN VARIABLE, en todo caso se devengarán durante el PLAZO DE DURACIÓN del FONDO.

v. Riesgo contractual

El FONDO podría incurrir en pérdidas al ser sancionado u obligado a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de obligaciones contractuales. Adicionalmente, pueden existir fallas en los contratos y transacciones que sean celebrados (incluyendo el presente REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, los contratos celebrados para realizar INVERSIONES por parte del FONDO tales como contratos de compra de acciones, contratos de asociación en participación, entre otros) y los documentos que lleguen a regir las relaciones con cualquier co-inversionista o con terceros. Estas condiciones podrían afectar negativamente el desempeño de las INVERSIONES del FONDO.

vi. Riesgo por demora en otorgamiento de permisos de construcción

Existe la posibilidad que se generen demoras en permisos de construcción e impacten negativamente en el retorno de las INVERSIONES INMOBILIARIAS en los que invierta el FONDO.

vii. Riesgo de desvalorización de las INVERSIONES INMOBILIARIAS

En el transcurso del desarrollo y construcción de los proyectos inmobiliarios (que generen renta), existe la posibilidad que las INVERSIONES INMOBILIARIAS puedan estar expuestas a 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 reducción temporal en la demanda generada por expectativas negativas sobre el futuro, en cuyo caso la realización de las BIENES RAICES se podrían ver afectadas, impactando directamente en el retorno de las CUOTAS de FONDO.

viii. Riesgo de estrategias de salida ineficaces

No obstante, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA tenga a su disposición diferentes opciones de salida 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 antes de su liquidación, éste podrá verse forzado a liquidar algunas INVERSIONES en términos menos favorables afectando la rentabilidad de los PARTÍCIPIES.

ix. Riesgo de realización comercial

El valor de una propiedad inmobiliaria está afectado por la liquidez relativa de dicho bien, o su capacidad de ser convertida en dinero en un plazo y bajo condiciones de precio razonables, en comparación con el mercado en el cual se ubica. 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 una propiedad inmobiliaria. Tomando en consideración lo señalado en el párrafo precedente, el inversionista en las CUOTAS 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 que integran el FONDO.

x. Riesgo en la valorización de las INVERSIONES INMOBILIARIAS del FONDO

En el transcurso del desarrollo y construcción de los proyectos inmobiliarios (que generen renta), existe la posibilidad que las INVERSIONES INMOBILIARIAS puedan estar expuestas a 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 reducción temporal en la demanda generada por expectativas negativas sobre el futuro, en cuyo caso la realización de las BIENES RAICES se podrían ver afectadas, impactando directamente en el retorno de las CUOTAS de FONDO.

xi. Riesgos de cambios en la Legislación Tributaria

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

5. Contingencias

Actualmente, el Fondo es parte de dos procedimientos contencioso-administrativos, debido a que el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de Lima pretende el cobro del Impuesto de Alcabala respecto de la adquisición de 136 unidades inmobiliarias (oficinas y estacionamientos) ubicadas en la Torre Navarrete, San Isidro, por un importe actual – incluyendo intereses moratorios al cierre del 2025 – de aproximadamente S/ 2.5 MM. Sin embargo, la normativa tributaria respalda la postura de la Compañía que dichas adquisiciones no se encuentran gravadas con el Impuesto de Alcabala, al consistir más bien en la primera venta de dichas unidades, realizada por su constructor