

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Fondos SURA SAF S.A.C. y a la administración de los Fondos Mutuos que representa, durante el año 2022.

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

Antonio Cevallos Barriga
Gerente General

Lima, 23 de marzo del 2023

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

Información General

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

Tiene como objeto social administrar fondos de inversión y fondos mutuos de inversión en valores, así como la prestación de los servicios de asesoría financiera, estructuración y administración de cartera, pudiendo desempeñar todas las demás actividades conexas o relacionadas con la administración de fondos, asesoría financiera, estructuración y administración de cartera, así como realizar todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos a las sociedades anónimas cerradas.

Mediante Resolución CONASEV N° 007-2005-EF/94.10, la Superintendencia de Mercado de Valores – SMV (antes CONASEV), autoriza su funcionamiento para administrar de fondos mutuos de inversión en valores. Posteriormente mediante Resolución N° 018-2008-EF/94.01.1, se amplía la autorización para actuar como sociedad administradora de fondos de inversión en valores.

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

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

COMPOSICIÓN ACCIONARIA

El capital social suscrito y pagado de Fondos SURA SAF al 31 de diciembre de 2022 es de S/ 51'873,949 (cincuenta y un millones ochocientos setenta y tres mil novecientos cuarenta y nueve y 00/100 Soles), representado por 51'873,949 acciones ordinarias de un valor nominal de S/ 1.00 (un sol) cada una. Los accionistas de la sociedad son:

Accionista	Nº de acciones	Porcentaje (%)	Nacionalidad
Sura Asset Management Perú S.A.	51'872,389	99,9	Perú
Activos Estratégicos Sura A.M. Colombia S.A.S.	1,560	00,1	Colombia
Total	51'873,949	100%	

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 no registra acciones de inversión.

GRUPO ECONÓMICO

Fondos SURA SAF forma parte del grupo económico "Grupo Empresarial SURA", grupo multilatino listado en la Bolsa de Valores de Colombia, el cual se encuentra compuesto de la siguiente manera:

Integrante	Objeto Social	Dirección	Teléfono
AFP Integra	Planes de pensiones	Av. Canaval y Moreyra 522 – San Isidro – Perú	4119191
Sociedad Agente de Bolsa SURA S.A.	Actividades Bursátiles	Av. Canaval y Moreyra 532 – San Isidro – Perú	4400000
Sociedad Tituladora SURA S.A.	Actividad fiduciaria	Av. Canaval y Moreyra 532 – San Isidro – Perú	4400000
SURA Asset Management Perú	Invertir en acciones, participaciones y valores mobiliarios	Av. Canaval y Moreyra 522 – San Isidro – Perú	6123202

	de empresas en general.		
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 2022, la empresa cuenta con una Oficina Principal ubicada en Av. Canaval y Moreyra N° 532, San Isidro Lima, teléfono 4400000

DIRECTORIO

Eduardo Elías Dupuy - Presidente del Directorio
Director Independiente

Bachiller en Ingeniería Industrial por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Experiencia como docente en cursos de finanzas e inversiones, en el programa de bachillerato y maestría de la UPC y en seminarios en Mercado de capitales de la Universidad del Pacífico. Tiene 28 años de experiencia como administrador de fondos, dirección en empresas de retail, marcas y comercio internacional, en la industria textil. En los últimos 10 años ha fundado y participado en directorios de empresas en el rubro de exportación textil, marcas en Estados Unidos y gestión de activos en el mercado de capitales. Como administrador de portafolios, participó en la asesoría y gestión de las inversiones de los fondos de pensiones administrados por AFP Integra por USD 800mm aproximadamente, en mercados de bonos, monedas, acciones y mercado de bienes raíces. Luego se desempeñó como Gerente General de Tiendas ÉL, liderando la creación de una estructura logística de importación en productos de Asia al Perú. A partir del 2011, ha participado en adquisición y dirección de compañías de trading textiles (WTS), fábricas de exportación (TSC) y marcas de distribución en Estados Unidos (Nation LTD, AMO). En este período también fue miembro de los directorios de AFP Horizonte, Seguros SURA y SURA Asset Management Perú, así como de Corporación Jeruth.

Rodrigo Velásquez Uribe - Director Independiente

Licenciado en la carrera de Ingeniería Mecánica de la Universidad Pontificia Boliviana. Director de AFP Integra desde enero de 2012, hasta la fecha, Director de Protección S.A. y otras Juntas Directivas. Anteriormente se desempeñó como Presidente de la Gerencia General de Banca de Inversión Bancolombia, Presidente de Fabricato, Vicepresidente de Corfinsura y docente en varias universidades. Actualmente es miembro del Directorio de AFP Integra y Protección S.A.

Federico Suarez Mesa - Director

Ingeniero Administrador con Máster en Administración y Especialización en Finanzas Corporativas y más de 16 años de experiencia como asesor financiero en compañías del sector financiero y real. Certificado por el Autorregulador del Mercado Financiero de Colombia como Directivo. Experiencia en asesoría externa en gestión administrativa y financiera.

Carolina Rossi - Director

Actuaria recibida en la Universidad de Buenos Aires, Argentina, con más de 25 años de experiencia en temas actuariales para compañías de seguros y en gestión de riesgos para diferentes negocios del sector financiero. Certificado por el Comité de Conocimientos en el Mercado de Valores de Chile como Directivo.

Esteban López Vargas² - Director

PLANA GERENCIAL

Gerente General: Antonio Cevallos Barriga

Posee una amplia experiencia en Estrategias de Inversión en Renta Variable nacional e internacional y Wealth Management. Previo a unirse a SURA, fue Gerente de Desarrollo de Negocios Perú de BlackRock (2017-2021). Además, diseñó el asset allocation para los portafolios de renta variable local e internacional como Estratega de Inversiones en AFP Integra (2013-2016), elaboró estrategias de inversión en renta variable local e internacional en BBVA AFP Horizonte (2012-2013) y trabajó como Portfolio Manager en Pacífico Seguros (2011-2012). Es economista, graduado de la Universidad del Pacífico y posee un Máster en Finanzas de London Business School.

Vicepresidente de Adquisiciones - Real Estate: Iván Carmelo Zarate Aima

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

Funcionario de Cumplimiento Normativo y Control Interno: Roberto Andrade Russi

Licenciado en Economía por la Universidad de Lima. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Proyectos en Arkin Software S.A. (2014-2015), Funcionario de Control Interno de Compass Group S.A.B. S.A. (2008-2013), Consultor Funcional en Goldstone Info Systems (2004 – 2008), Sub Gerente de Liquidaciones en la Entidad de Deposito de Valores de Bolivia S.A. (2002-2004), Sub Gerente de Compensación y Liquidación de CAVALI S.A. ICLV (1997-2002), y Jefe de Operaciones Especiales en la Bolsa de Valores de Lima (1992-1997).

² Hasta el 26.01.22

Vicepresidente de Renta Fija: José Antonio Block Granda³

Director de Crédito: Armando Vidal Gastañaga⁴

ORGANIZACIÓN

Evolución del Personal	Dic.16	Dic.17	Dic.18	Dic.19	Dic.20	Dic.21
Gerencia General	1	1	1	1	1	1
Gerencias		1	1	2	2	3
Sub-Gerencias	2	2	2	1	1	1
Plana Administrativa	33	33	36	40	47	69
Administrativos / Otros de Ventas	11	16	14	15	17	22
Fuerza de Ventas	14	19	17	31	36	48
Total Personal	61	72	71	90	104	144
Fuerza de Ventas part time	90	41	89	78	78	78
Total Fuerza de Ventas	104	60	106	109	114	126

Fondos Bajo su Administración

Tomando en cuenta lo mencionado, al cierre de diciembre del 2022, la Sociedad Administradora de Fondos, administró los siguientes Fondos Mutuos y Fondos de Inversión:

Nombre del Fondo	Patrimonio	Número Partícipes
Sura Deuda Soberana Distributiva Soles FMIV	USD 4,144,198	43
Fondo de Fondos Sura Corto Plazo Global FMIV	USD 15,772,079	219
Sura Acciones Globales FMIV	USD 12,764,930	673
Sura Acciones Norteamericanas FMIV	USD 24,725,142	1073
Sura Fondo de Fondos Bonos Globales FMIV	USD 14,087,314.36	292
Fondo de Fondos Sura Capital Estratégico I FMIV	PEN 30,535,979	547
Fondo de Fondos Sura Capital Estratégico II FMIV	PEN 43,606,203	739
Fondo de Fondos Sura Real Estate Global Income FMIV	USD 384,778,403	2577

³ Hasta el 02 de marzo 2022

⁴ Hasta el 15 de julio de 2022

Fondo De Fondos Sura Selección Global I FMIV	USD 13,299,155	380
Fondo De Fondos Sura Deuda Privada Global FMIV	USD 28,018,981	239
Sura Acciones FMIV	PEN 18,005,973	828
Sura Corto Plazo Dólares FMIV	USD 43,639,867	705
Sura Corto Plazo Soles FMIV	PEN 181,420,233	827
Sura Deuda Latam FMIV	USD 11,824,100	10
Sura Renta Dólares FMIV	USD 13,953,328	554
Sura Renta Periódica I Dólares FMIV	USD 1,060,524	88
Sura Renta Soles FMIV	PEN 47,421,036	620
Sura Ultra Cash Dólares FMIV	USD 172,101,287	1709
Sura Ultra Cash Soles FMIV	PEN 573,137,696	1948
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management	USD 90,575,074	623
Fondo de Inversión SURA Préstamos Latinoamericanos	USD 9,318,167	137
Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II	USD 59,084,558	443
Sura Renta Periódica II Dólares FMIV	USD 1,269,730	62
Fondo de Inversión Factor SURA	PEN 60,615,119	172

I. **Acerca del Fondo**

1. **Denominación**

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

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

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

3. **Plazo de duración del Fondo**

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

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

El Fondo fue inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución de Intendencia

General de Supervisión de Entidades N° 041-2019-SMV/10.2, de fecha 3 de mayo de 2019, administrado por Fondos Sura SAF S.A.C.

4. Clases de cuotas:

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

5. Número de cuotas emitidas al 31 de diciembre de 2022:

	NUMERO DE CUOTAS	%	NUMERO DE PARTICIPES	VALOR CUOTA
SER A	43,149.58	71.70%	433	981.72
SER B	17,031.70	28.30%	10	981.92
	59,434.40	100%	443	

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:

- **David Aguirre:** Gerente de Inversiones (Chief Investment Officer) del área de Mercados Privados de Sura Asset Management S.A.S. para Latino América (México, Colombia, Perú, Chile y Uruguay). Desde inicios de 2014 hasta abril de 2018 se desempeñó como Gerente (Head) de Activos Alternativos de la Unidad de Investment Management de Sura Asset Management. Anteriormente se desempeñó como Vicepresidente de Mercados de Capitales en Banca de Inversión Bancolombia, donde realizó transacciones por un valor agregado de aproximadamente US\$ 500 millones. Adicionalmente, fue Director de Portafolios de Terceros en Bolsa y Renta S.A. (hoy BTG Pactual Colombia). El señor Aguirre es Ingeniero de Producción y Especialista en Finanzas por la Universidad EAFIT. Adicionalmente, es Especialista en Economía por la Universidad de Los Andes y Master of Science (MSc) in Investment Management por Cass Business School.
- **Alejandro Vargas:** El señor Vargas cuenta con más 20 años de experiencia en Asset Management, se incorporó a SURA en el año 2019 como director

de Asset Management Regional, desde donde lidera la gestión de activos inmobiliarios en renta y desarrollo en Chile, Perú, Colombia y México. Antes de incorporarse a SURA, durante 8 años fue el gerente de gestión de activos en el PEI, uno de los vehículos de inversión inmobiliaria líderes en Colombia con más de USD 1.5Bn en AUM, 140 activos y más de 960,000 m2 en GLA. En sus más de 20 años de experiencia profesional ha liderado compañías del sector retail y de construcción, y ha participado en el Consejo de Administración de los principales centros comerciales en Colombia. Tiene estudios de postgrado en Administración de Empresas de la Universidad del Rosario y es Arquitecto de la Universidad Javeriana.

- **Juan Guillermo Londoño:** El señor Londoño es miembro independiente del Comité Inmobiliario Regional de Sura Asset Management. Hasta el 2015, se desempeñó como Gerente General (Chief Executive Officer) de Celsia, la compañía del sector energético de Grupo Argos de Colombia. Actualmente se desempeña como Presidente de Trilium y participa en diversas juntas directivas, comités de inversiones y consejos directivos; entre los que se destacan Smurfit Kappa-Cartón de Colombia, URBANSA, Corporación Ruta N, FCP 4G|Credicorp Capital – Sura Asset Management, Universidad de Antioquia. Asimismo, ha participado en juntas directivas de Almacenes Éxito, Coltabaco, Colpapel, EPSA, Grupo SURA, Consorcio CCC de la Central Hidroeléctrica Porce III, ANDI, FIABCI, ANDESCO, Coninsa Ramón. El señor Londoño es Administrador de Negocios por la Universidad EAFIT. Ha recibido diversas condecoraciones, entre las que se destacan la Gran Cruz de Antioquia en Categoría Oro 2015, Inmobiliario Distinguido Lonja de Propiedad Raíz de Medellín - Antioquia 1996, Orden al Mérito Inmobiliario Federación Internacional de Profesionales Inmobiliarios FIABCI (Colombia) 1995.
- **Iván Zárate Aima:** Posee más de 15 años de experiencia administrando fondos de inversión, portafolios inmobiliarios y de productos. Previo a ingresar a Fondos SURA en el año 2017, estuvo a cargo de la gestión del portafolio inmobiliario de Seguros SURA (2013-2017), Analista senior de inversiones inmobiliarias en InVita Seguros (2011-2013). Previo a ello se desempeñó en Movistar Perú (2008-2011). Ingeniero Industrial de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), con MBA de IE España (2023); maestría en Marketing de Centrum/ EADA – España y Maestría en Finanzas de la Universidad del Pacífico. Cuenta con un Diplomado Profesional Certificate en Real Estate Finance and Development del Massachusetts Institute of Technology (MIT), CAIA charterholder y nivel 1 del CFA aprobado.

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

- **José Antonio De Rivero Salazar:** Miembro titular y Presidente del Comité de Vigilancia. Ejecutivo Senior con experiencia en Dirección General y Dirección de Auditoría, Finanzas, Riesgos y Procesos, en empresas del sistema financiero, del cuidado de la salud y de retail. Consultor Internacional en Supervisión Bancaria. Economista, MBA, Coach certificado.

- **Jorge Armando Zegarra Nieto:** Miembro titular y Vice-Presidente del Comité de Vigilancia. Ejecutivo de Finanzas especializado en Planificación Financiera y Finanzas Corporativas. Doce años de experiencia en subgerencias corporativas con experiencia en Planeamiento Financiero, Valorización de Empresas y Proyectos de Inversión, Gestión de Inversiones, Gestión de Tesorería, Riesgos, Planeamiento Estratégico y Control de Gestión. Ingeniero Industrial por la PUCP, Master en Finanzas y MBA del CENTRUM-EADA (España).
- **Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros.**

7. Asesores de inversión

El Fondo no cuenta con asesores de inversión.

8. Custodio

El Fondo no cuenta con Custodio.

9. Gestor externo

El Fondo no cuenta con Gestor externo.

10. Política de distribución de dividendos del Fondo

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

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

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

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

Con la finalidad de asegurar el apropiado e ininterrumpido funcionamiento del Fondo, la Sociedad Administradora podrá provisionar los montos necesarios para cubrir íntegramente los gastos a cargo del Fondo de acuerdo con los topes máximos establecidos en el Reglamento de Participación.

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

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

II. Descripción de las operaciones de Fondo

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

El Fondo no ha incurrido en excesos de participación.

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

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

3. Hechos de importancia ocurridos en el Fondo

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

Fecha	Hecho de importancia
31/01/2022	Información Financiera Intermedia no Auditada de los Fondos de Inversión
03/02/2022	Información Financiera Intermedia no Auditada de los Fondos de Inversión
19/04/2022	Asamblea Ordinaria de Partícipes FIRBI II
25/04/2022	Primera Convocatoria de Asamblea Ordinaria No Presencial del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles II - FIRBI se declara desierta por no alcanzar el quorum mínimo para su celebración.
28/04/2022	Información Financiera Anual Auditada de los Fondos Mutuos y Fondos de Inversión
28/04/2022	La Asamblea General Ordinaria del Fondo de Inversión en Renta De Bienes Inmuebles SURA Asset Management II- FIRBI se llevó a cabo en segunda convocatoria. La

	Asamblea se instauró con un quorum de 19.89% de las cuotas.
02/05/2022	Información Financiera Anual Auditada de los Fondos Mutuos y Fondos de Inversión
14/06/2022	La Asamblea Extraordinaria del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles II - FIRBI en primera convocatoria quedó desierta por no alcanzarse el 50% de las cuotas suscritas de quorum.
16/06/2022	Se convoca a los Partícipes del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II - FIRBI a una Asamblea General Extraordinaria no Presencial.
11/07/2022	El Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management II - FIRBI aprobó un aumento de capital del fondo.
14/07/2022	La Asamblea Extraordinaria No Presencial del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management II - FIRBI se declaró desierta por no alcanzarse quorum calificado.
01/08/2022	Información Financiera Intermedia No Auditada de los Fondos de Inversión.
31/10/2022	Información Financiera Intermedia No Auditada de los Fondos de Inversión.

4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo

a) Ingresos, inversiones y gastos del Fondo

- **Activos del Fondo**

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes inmuebles Sura Asset Management a diciembre del 2022 administra inversiones inmobiliarias por un monto de US\$ 60,570 millones, los mismos que corresponde a 41,715 m2 de área arrendable, percibiendo por esto una renta mensual de USD. -52,711⁵

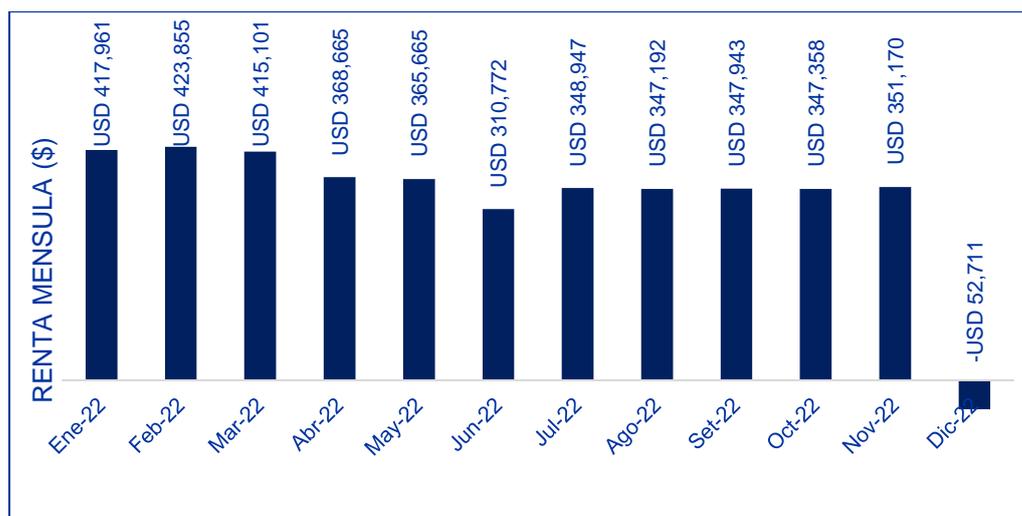
Inmueble	Ubicación	Incorporación al Fondo	GLA
Torre San Sebastián	San Borja	2019	6,322
Local industrial Savar	Callao	2019	19,526
Local Telefónica	Pueblo libre	2020	4,418
Torre Panorama	Surco	2020	4,780

⁵ Ingreso por renta mensual en diciembre de 2022, e incluye la nota de crédito emitida a Savar USD

Local Lógico	Lurín	2021	3,170
Torre More	Surco	2021	3,498
			41,715

• **Evolución de Ingresos**

A continuación, se muestra el evolutivo de ingresos mensualizados del Fondo en el 2022, los cuales provienen exclusivamente del arrendamiento de los activos inmobiliarios:



• **Evolución de Gastos**

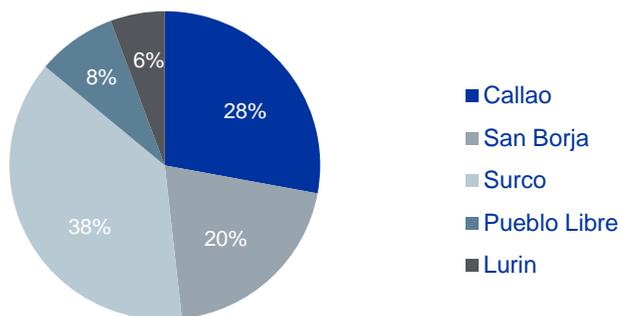
A continuación, se muestra el evolutivo de gastos mensualizados del Fondo en el 2022. Los principales gastos del Fondo son los correspondientes a impuestos y tasas municipales, costos legales y mantenimiento de edificios.



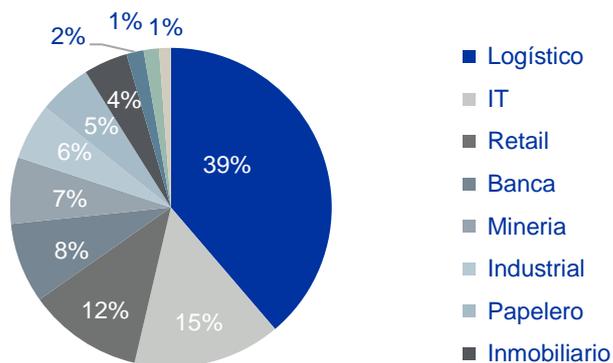
- Ingresos del Fondo por Rubro, Arrendatario y por Edificio

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

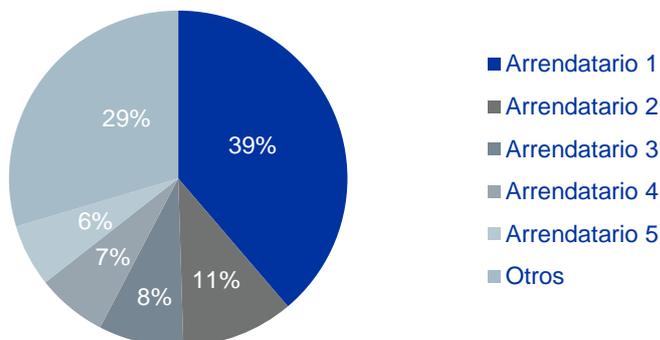
Edificio



Rubro



Arrendatario



(*) Respecto al portafolio vigente al 31 de diciembre 2022.

- **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 2022, administra un Patrimonio Neto de USD. 59,084,558



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

Serie A



Serie de Cuota	Ene-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	May-22	Jun-22
AUM Serie A	42,277,722	42,506,806	42,732,857	42,266,951	42,505,294	42,727,635
Valor Cuota	997.05	1,002.46	1,007.79	996.80	1,002.42	1,007.66
Número de Cuotas	42,402.70	42,402.70	42,402.70	42,402.70	42,402.70	42,402.70

Serie de Cuota	Jul-22	Ago-22	Set-22	Oct-22	Nov-22	Dic-22
AUM Serie A	42,268,339	42,079,591	43,003,198	43,073,664	43,238,016	42,360,738
Valor Cuota	996.83	992.38	996.61	998.24	1,002.05	981.72
Número de Cuotas	42,402.70	42,402.70	43,149.58	43,149.58	43,149.58	43,149.58

Serie B



Serie de Cuota	Ene-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	May-22	Jun-22
AUM Serie B	16,985,043	17,077,077	17,167,892	16,980,715	17,076,469	17,165,795
Valor Cuota	997.26	1,002.66	1,008.00	997.01	1,002.63	1,007.87
Número de Cuotas	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70

Serie de Cuota	Jul-22	Ago-22	Set-22	Oct-22	Nov-22	Dic-22
AUM Serie B	16,981,273	16,901,918	16,977,461	17,005,280	17,070,166	16,723,820
Valor Cuota	997.04	992.38	996.82	998.45	1,002.26	981.92
Número de Cuotas	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70	17,031.70

b) Operaciones del Fondo con personas relacionadas

En el 2022 no se realizaron operaciones con personas relacionadas al Fondo.

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

Al corte del mes de diciembre del 2022, el fondo mantiene una CXP por el inmueble More de alrededor de 3.3MM, a ser pagado a más tardar en el mes de marzo del 2023.

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

i. Riesgo macroeconómico.

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

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

ii. Riesgo de desvalorización de las Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

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

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

Los contratos de arrendamiento, usufructo u otras modalidades de cesión en uso onerosa que el Fondo celebre con terceros pueden ser resueltos o terminados con anterioridad a la fecha de vencimiento originalmente pactada. De producirse estos supuestos, el Fondo deberá buscar la recolocación de los Bienes Raíces en el mercado en el menor tiempo posible para no perder rentabilidad y mantener los flujos esperados provenientes de las Inversiones Inmobiliarias estables. Sin embargo, esta tarea podría ser difícil si es que en dicho momento las condiciones del mercado inmobiliario no fuesen favorables, existiese un alto nivel de vacancia de Bienes Raíces o no existiese la suficiente demanda de alquiler de los Bienes Raíces, los precios por arrendamiento o usufructo por m² hubiesen disminuido, las condiciones de la economía se hubiesen deteriorado u otros que impidan la pronta recolocación o el mantenimiento de los mismos flujos percibidos con anterioridad.

v. Riesgo de mercado.

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

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

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

vi. Riesgo de desinversión.

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

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

Asimismo, no obstante, la Sociedad Administradora tenga a su disposición diferentes opciones de salida o venta de las Inversiones Inmobiliarias, resulta imposible predecir el resultado de las mismas y/o el desempeño del mercado en el momento en que se pretenda realizar una desinversión. Si el Fondo no logra ejecutar una estrategia de salida exitosa en caso se haya decidido su disolución y liquidación, éste podrá verse forzado a liquidar algunas Inversiones en términos menos favorables que los planeados, afectando la rentabilidad de los Partícipes.

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

vii. Riesgo de tasa de interés e inflación.

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

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

viii. Riesgos regulatorios.

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

ix. Riesgo comercial/Lucro cesante.

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

x. Fuerza mayor.

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

xi. Riesgo de terrorismo.

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

xii. Riesgo Tributario y pérdida de beneficios tributarios

De manera general, es importante poner de relieve que las normas tributarias que afectan al Fondo o a los Partícipes son susceptibles de ser modificadas, ampliadas

o derogadas en el tiempo y pueden influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.

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

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

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

5. Contingencias

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