

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Fondos SURA SAF S.A.C. y a la administración de los Fondos Mutuos y Fondos de Inversión que representa, durante el año 2023.

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

José Luis Cordano<sup>2</sup>  
Gerente General

Lima, 05 de abril de 2024

---

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

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

---

## 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**

Con fecha 08 de noviembre de 2023, se llevó a cabo una reducción de capital pasando el capital social de S/ 51'873,949.00 (Cincuenta y un millones ochocientos setenta y tres mil novecientos cuarenta y nueve y 00/100 soles) a la suma de S/ 33'023,949.00 (Treinta y tres millones veintitrés mil novecientos cuarenta y nueve y 00/100 Soles). La reducción de capital fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores el 27 de diciembre de 2023, mediante Resolución de Intendencia General de Supervisiones de Entidades N° 144-2023-SMV/10.2.

Los accionistas de la sociedad son:

Accionista	Nº de acciones	Porcentaje (%)	Nacionalidad
Sura Asset Management Perú S.A.	33'022,389	99,9	Perú
Activos Estratégicos Sura A.M. Colombia S.A.S.	1,560	00,1	Colombia
<b>Total</b>	<b>33'023,949</b>	<b>100%</b>	

### ACCIONES CON DERECHO A VOTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de los Estatutos de la Sociedad, todas las acciones tienen derecho a voto y confieren a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de participación %
Menor al 1%	1	0.01
Entre 1% - 5%	0	0
Entre 5% - 10%	0	0
Mayor al 10%	1	99.99
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100</b>

### ACCIONES DE INVERSIÓN

Fondos SURA SAF no registra acciones de inversión.

### GRUPO ECONÓMICO

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

Integrante	Objeto Social	Dirección	Teléfono
AFP Integra	Planes de pensiones	Av. Canaval y Moreyra 522 – San Isidro – Perú	5135050
Sociedad Agente de Bolsa SURA S.A.	Actividades Bursátiles	Av. Canaval y Moreyra 532 – San Isidro – Perú	5727777
Sociedad Titulizadora SURA S.A.	Actividad fiduciaria	Av. Canaval y Moreyra 532 – San Isidro – Perú	4400000
SURA Asset Management Perú	Invertir en acciones, participaciones y valores de empresas en general.	Av. Canaval y Moreyra 522 – San Isidro – Perú	5135050
Grupo Inversiones Suramericana S.A.	Holding	Colombia	Página Web
SURA Asset Management S.A.	Intermediación Financiera	Colombia	3177800

---

## OFICINA PRINCIPAL

Al 31 de diciembre del 2023, la empresa cuenta con una Oficina Principal ubicada en Av. Canaval y Moreyra N° 532, San Isidro Lima, teléfono 5727777.

## DIRECTORIO

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

Designado mediante Junta General de Accionista de fecha 26 de abril de 2023. Estudio Administración de Empresas en la Universidad del Pacífico y cuenta con una Maestría (MBA) de la Universidad ESAN. Tiene una sólida experiencia en gestión y en dirección de empresas, en finanzas y en inversiones. Actualmente se desempeña como director en diversas sociedades como el Grupo Dresden, Izipay y Madridity.

### **Renzo Vercelli**

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

### **Juan Camilo Osorio**

Designado mediante Junta General de Accionista de fecha 28 de marzo de 2023. Ingeniero Civil de la Escuela de Ingeniería de Antioquia, cuenta con una especialización en Gerencia de Proyectos de la Universidad EAFIT y es Master en Ingeniería Financiera de la Escuela de Administración Peter F. Drucker de Claremont Graduate University. Complementario a esto, cuenta con otros estudios como: Fiduciary Investors Symposium en Stanford University, Private Equity Master Class en Harvard Faculty Club y Top Management Executive Program en INALDE Business School. Cuenta con más de 25 años de experiencia en ámbito de la gestión de inversiones para los mayores fondos de pensión en América Latina y en la industria de gestión de activos.

## PLANA GERENCIAL

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

Posee una amplia experiencia en Estrategias de Inversión en Renta Variable nacional e internacional y Wealth Management. Previo a unirse a SURA, fue Gerente de Desarrollo de Negocios Perú de BlackRock (2017-2021). Además, diseñó el asset allocation para los portafolios de renta variable local e internacional como Estratega de Inversiones en AFP Integra (2013-2016), elaboró estrategias de inversión en renta variable local e internacional en BBVA AFP Horizonte (2012-2013) y trabajó como Portfolio Manager en Pacífico Seguros (1996-2000). Es economista, graduado de la Universidad del Pacífico y posee un Máster en Finanzas de London Business School.

---

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

---

**Vicepresidente de Adquisiciones - Real Estate: Ivan Carmelo Zarate Aima**

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

**Vicepresidente Comercial: Fiorella Cannon**

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

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

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

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

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

## ORGANIZACIÓN

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

### **Fondos Bajo su Administración**

Tomando en cuenta lo mencionado, al cierre de diciembre del 2023, la Sociedad Administradora de Fondos, administró los siguientes Fondos Mutuos y Fondos de Inversión:

Fondo	Patrimonio	Número Partícipes
SURA Ultra Cash Soles	PEN 921,797,638.64	2549
SURA Ultra Cash Dólares	USD 221,240,285.13	2068
SURA Corto Plazo Soles	PEN 75,646,215.68	685
SURA Corto Plazo Dólares	USD 37,509,156.90	661
SURA Renta Soles	PEN 62,212,652.22	605
SURA Renta Dólares	USD 14,300,301.03	519
SURA Deuda Soberana Distributiva Soles	PEN 35,719,042.04	174
SURA Renta Periódica II Dólares	USD 9,094.49	46
SURA Corto Plazo Global	USD 25,866,838.82	407
SURA Capital Estratégico I A	USD 14,563,993.88	240
SURA Capital Estratégico I B	USD 741,763.08	125
SURA Capital Estratégico II A	PEN 23,548,128.28	315
SURA Capital Estratégico II B	PEN 1,120,019.26	231
SURA Acciones	PEN 17,812,564.95	719
SURA Acciones Norteamericanas	USD 21,725,668.31	797
SURA Selección Global I A	USD 10,765,891.64	289
SURA Selección Global I B	USD 91,880.33	3
SURA Bonos Globales A	USD 11,897,108.79	265
SURA Bonos Globales B	USD 5,795,673.52	85
SURA Acciones Globales Sostenibles	USD 17,692,783.34	346
SURA Real Estate Global Income	USD 313,091,254.7	2,556

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

## I. Acerca del Fondo

### 1. Denominación

“Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management – 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 periodos 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

<sup>4</sup> En liquidación

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 supervisado 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 2023:

	Número de Cuotas	%	Número de Partícipes	Valor Cuota
SERIE A	66,167.08	67.95%	583	931.2297
SERIE B	31,206.22	32.05%	39	931.4239
SERIE C	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>97,373.30</b>	<b>100%</b>	<b>622</b>	

Todas las cuotas han sido pagadas al contado.

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

(a) Comité de Inversiones del Fondo: Compuesto por tres (3) miembros:

- **Daniela Alberdi Macera**: Cuenta con más de 5 años de experiencia, habiendo desempeñado funciones en áreas de transacciones, inversiones y finanzas corporativas en empresas del rubro inmobiliario, consultoras y fondos de inversión con presencia en Estados Unidos, Colombia, México, Chile y Perú. Se desempeña desde el 2022 en Fondos Sura SAF como Analista Senior de Real Estate, posición desde la cual realiza la administración de Fondos Inmobiliarios, análisis financiero, de mercado y due dilligence de proyectos y adquisiciones. Posee un Bachiller en Economía por la Universidad del Pacífico (Perú). Forma parte del Comité de Inversiones del FONDO DE INVERSION EN RENTA DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) SURA ASSET MANAGEMENT desde diciembre 2023.
- **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.

- **Joao Atauje Palomino:** Cuenta con más de 14 años de experiencia en estructuración y gestión de fondos, inversiones y manejo de activos. Se incorporó a Fondos SURA SAF S.A.C como Asociado Senior de Estructuración en febrero 2022 y anteriormente se desarrolló como Asociado Senior de Gestión de Productos. Anteriormente se desarrolló como Sub-Gerente de Desarrollo de Productos de Inversión en SURA Asset Management Perú; del 2017 al 2018 se desempeñó como Jefe de Desarrollo de Productos de Inversión en Fondos SURA SAF S.A.C. También se desempeñó como Analista Senior de Inversiones en Real Estate en Seguros SURA. Posee una Maestría en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas y es bachiller en Administración de Empresas de la Universidad San Ignacio de Loyola. Asimismo, cuenta con un certificado en valorización de activos en NYU Stern y un certificado en fundamentos de inversión del CFA Institute. Parte del Comité de Inversiones desde el 21 de diciembre de 2020.

**(b) Comité de Vigilancia del Fondo:** Compuesto por tres (3) miembros titulares y un (1) miembro alterno:

- **Anthony Davis Scott:**

Miembro titular y 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.

- **Miguel Del Río Pérez:**

Miembro titular del Comité de Vigilancia.

Ingeniero Civil por la Universidad Nacional de Ingeniería. Hasta septiembre de 2018, se desempeñó como Presidente de Directorio de la empresa HV

---

Contratistas S.A y Director de Inmobiliaria de Turismo S.A. Anteriormente y durante 10 años, se ha desempeñado como Director de CAPECO. Además, ha sido Director de Bandesco (1991-1996), Presidente del Banco de Vivienda (1990-1991), así como también, Director de la Beneficencia y Caja de Ahorros de Lima (1980-1985).

- **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 alterno del Comité de Vigilancia.

Ingeniero Industrial graduado en la Universidad Estatal de Carolina del Norte – EEUU, "North Carolina State University" - NCSU, USA. 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 FONCOPES, entre otros cargos relevantes a lo largo de su trayectoria profesional.

8. Asesores de inversión

El Fondo no cuenta con asesores de inversión.

9. Custodio

El Fondo no cuenta con Custodio.

10. Gestor externo

El Fondo no cuenta con Gestor externo.

11. 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

---

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 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 periodo 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 afectada 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.

Lo señalado en el párrafo anterior también será de aplicación en cualquier supuesto en el que se verifique y compruebe que la sociedad administradora ha cobrado en exceso de lo que le corresponde conforme a lo regulado en el mecanismo de aplicación de los recursos del Fondo dispuesto en este numeral.

El pago de la retribución variable se hará a favor de la sociedad administradora: (a) al vencimiento del plazo de duración del Fondo, en caso no se hubiera acordado prórrogas al plazo de duración; (b) al vencimiento del periodo de operaciones, en caso se acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo, o (c) al vencimiento de cada una de las prórrogas del plazo de duración del Fondo, en caso se realicen prórrogas sucesivas.

## **II. Descripción de las operaciones de Fondo**

### **1. Excesos de participación presentados en el Fondo, de acuerdo con lo señalado en artículo 28.3 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 en la política de inversión.

### **3. Hechos de importancia ocurridos en el Fondo**

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

Fecha	Hecho de importancia
06/02/2023	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 4T-2022
13/03/2023	Se comunica el cambio en el Comité de Inversiones, informando la salida de Alonso Jaimes y el ingreso de Tomás Silva
13/04/2023	Se comunica la convocatoria para la Asamblea General del 2023
24/04/2023	Se comunica que la Primera Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Partícipes 2023 queda desierta por falta de quorum.
27/04/2023	Se realiza el envío de la memoria anual del Fondo
27/04/2023	Se presenta la información financiera anual auditada del Fondo correspondiente al 2022
27/04/2023	Se comunica que la Asamblea General Ordinaria del Fondo se llevó a cabo en segunda convocatoria con un quorum del 5.13% de las cuotas
02/05/2023	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 1T-2023
31/07/2023	Se presenta la información financiera intermedia no auditada del Fondo correspondiente al 2T-2023
28/08/2023	Se realiza la convocatoria para la Asamblea Extraordinaria No Presencial 2023
04/09/2023	Se comunica que la Primera Convocatoria a la Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes 2023 queda desierta por falta de quorum.
08/09/2023	Se comunica que la Asamblea General Extraordinaria No presencial del Fondo se llevó a cabo en segunda convocatoria con un quórum de 5.45% del total de cuotas.
08/09/2023	Se comunica la designación de empresa auditora del Fondo para el periodo 2023.
24/10/2023	Se comunica el cambio en el Comité de Inversiones, informando la salida de Tomás Silva y el ingreso de Gail Arredondo.
31/10/2023	Se presenta Información Financiera Intermedia No Auditada del Fondo correspondiente al 3T-2023
28/12/2023	Se comunica el cambio en el Comité de Inversiones, informándose la salida de Gail Arredondo y el ingreso de Daniela Alberdi.

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

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

- Activos del Fondo

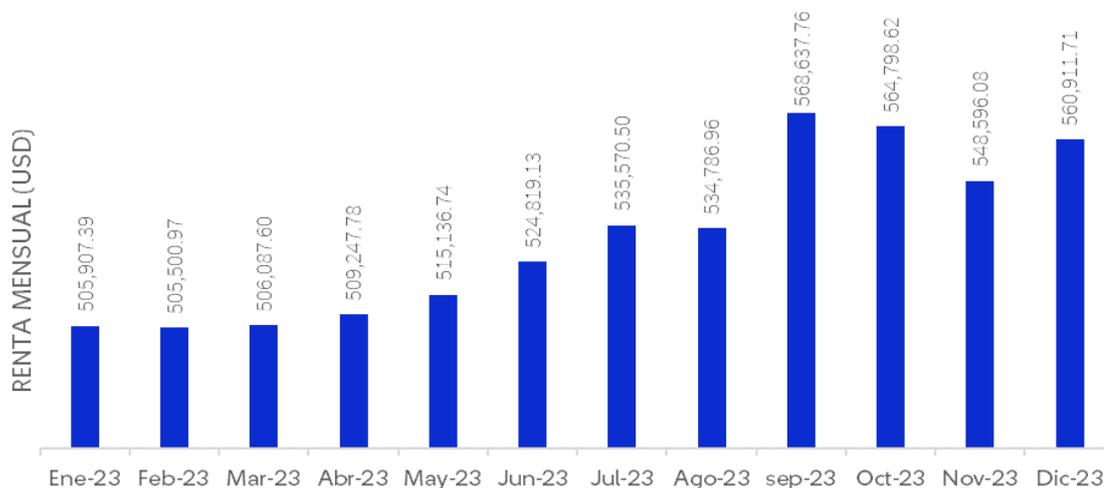
El Fondo de Inversión en Renta de Bienes inmuebles SURA Asset Management a diciembre del 2023 administra inversiones inmobiliarias por un monto de USD 92.4 millones, los mismos que corresponde a 28,049 m<sup>2</sup> de área arrendable, percibiendo por esto una renta mensual de USD 560,911 <sup>5</sup>.

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

Edificio	Ubicación	Inicio de Operaciones	Certificación LEED	GLA
Torre Real Ocho	San Isidro Empresarial	2014	LEED Silver	5,102.10
Torre Navarrete	San Isidro Financiero	2016	LEED Silver	13,137.35
Torre Platinum Plaza	San Isidro Financiero	2011	LEED Gold	9,809.71
<b>Total</b>				<b>28,049.16</b>

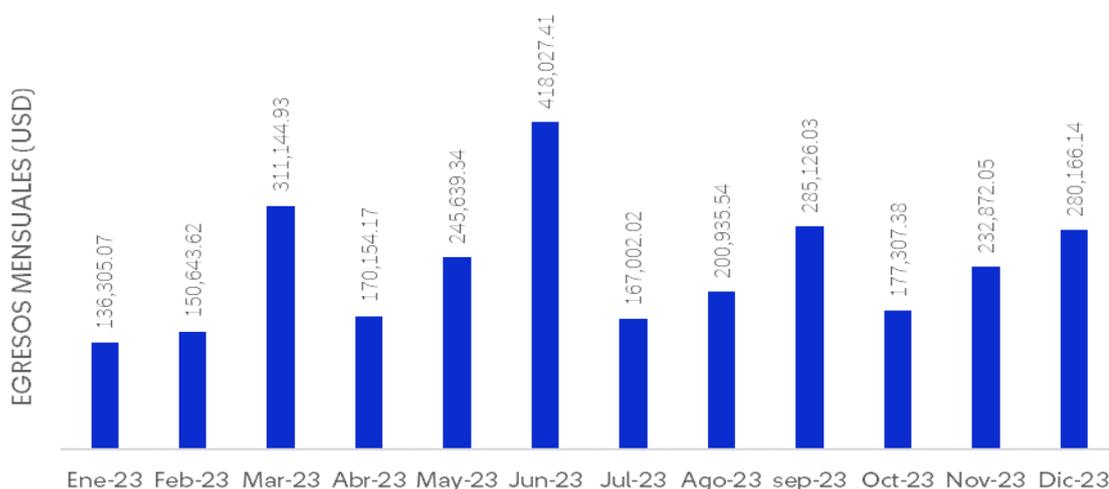
- Evolución de Ingresos

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



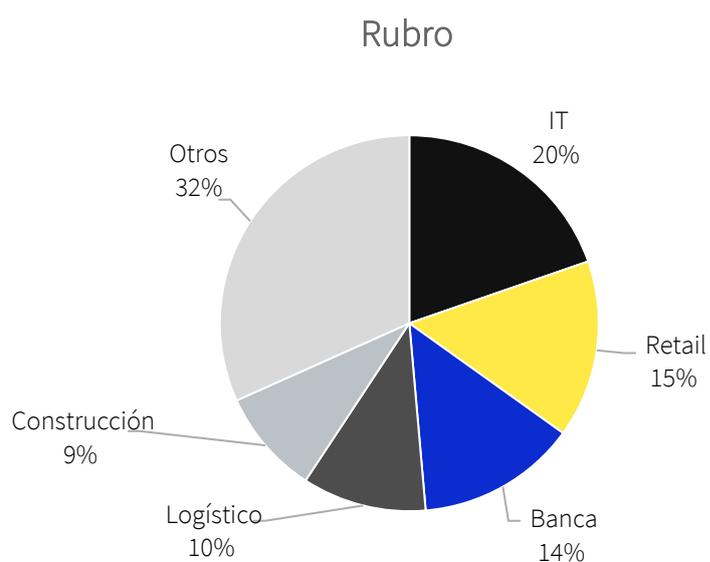
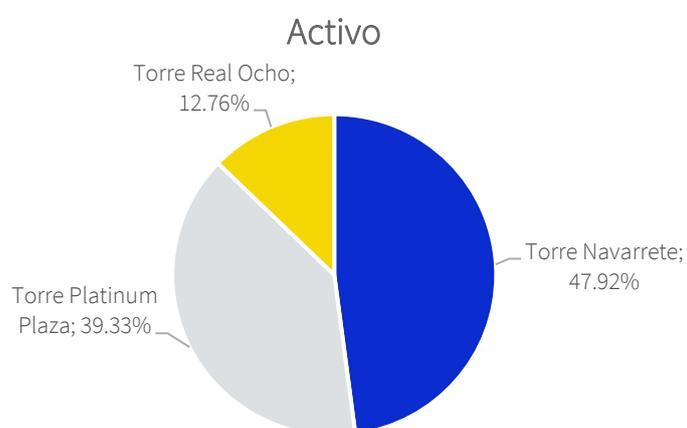
- Evolución de Gastos

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

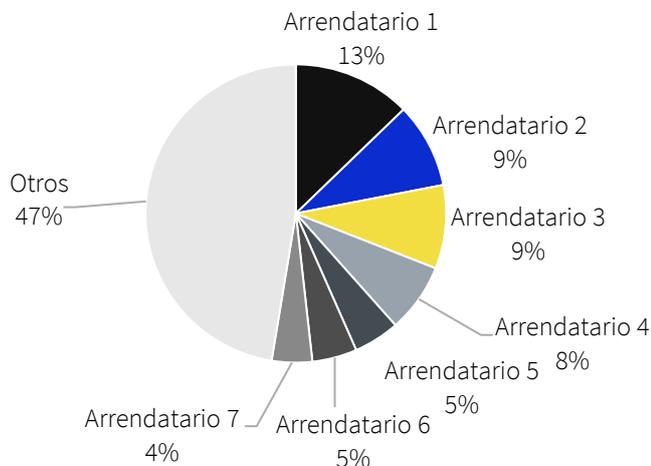


- Ingresos del Fondo por Rubro, Arrendatario y por Edificio

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

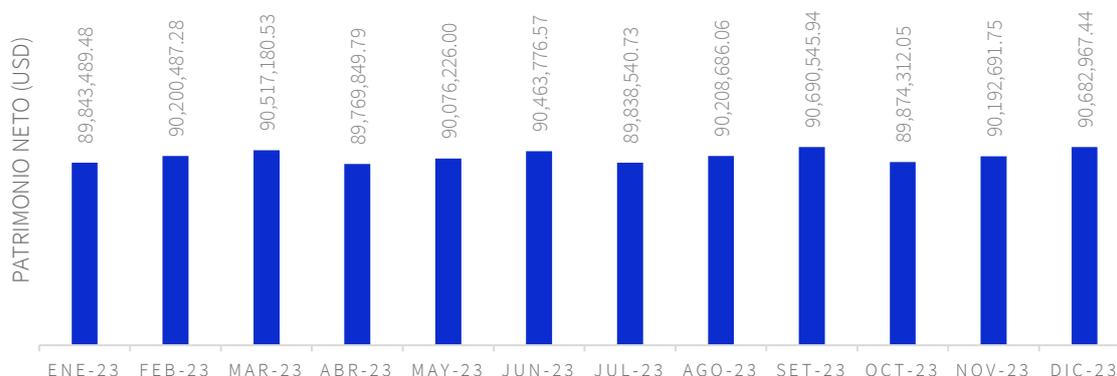


### Arrendatario



- Evolución del Patrimonio Neto y Valor Cuota por Serie

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles SURA Asset Management I – FIRBI, al 31 de diciembre de 2023, administra un Patrimonio Neto de USD 90.7M



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



Serie de Cuota A	Ene 23	Feb 23	Mar 23	Abr 23	May 23	Jun 23
AUM Serie A	61,046,343	61,288,914	61,504,099	60,996,307	61,204,482	61,467,812
Valor Cuota	922.6090	926.2750	929.5272	921.8528	924.9990	928.9788
Número de cuotas	66,167.08	66,167.08	66,167.08	66,167.08	66,167.08	66,167.08

Serie de Cuota A	Jul 23	Ago 23	Sep 23	Oct 23	Nov 23	Dic 23
AUM Serie A	61,042,981	61,294,485	61,621,896	61,067,286	61,283,617	61,616,747
Valor Cuota	922.5582	926.3592	931.3075	922.9255	926.1950	931.2297
Número de Cuotas	66,167.08	66,167.08	66,167.08	66,167.08	66,167.08	66,167.08

### Serie B



Serie de Cuota B	Ene 23	Feb 23	Mar 23	Abr 23	May 23	Jun 23
AUM Serie B	28,797,146	28,911,573	29,013,081	28,773,543	28,871,744	28,995,964
Valor Cuota	922.8014	926.4682	929.7211	922.0451	925.1919	929.1725
Número de Cuotas	31,206.22	31,206.22	31,206.22	31,206.22	31,206.22	31,206.22

Serie de Cuota B	Jul 23	Ago 23	Sep 23	Oct 23	Nov 23	Dic 23
AUM Serie B	28,795,560	28,914,201	29,068,650	28,807,026	28,909,074	29,066,220
Valor Cuota	922.7506	926.5525	931.5017	923.1180	926.3882	931.4239
Número de Cuotas	31,206.22	31,206.22	31,206.22	31,206.22	31,206.22	31,206.22

### Serie C

En el 2023 no se tuvieron partícipes con cuotas en la Serie C.

#### b) Operaciones del Fondo con personas relacionadas

En el 2023 no se realizaron operaciones con personas relacionadas al Fondo.

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

El Fondo cuenta con cuentas por pagar por USD 8,473,808, dentro de las cuales se incluye la cuenta por pagar con el FIBI por un valor de USD 2,477,041

Tercero	CxP Dic.23 (USD)
Rebote de distribución de resultados de 6 partícipes	18,834
Depósitos en garantía con 21 empresas	617,257
Devolución por detracción	13,276
CxP y CxC a partícipes por distribución anticipadas Q1 a Q4 2021 y Q4 2022	5,228,084
Pago a la Municipalidad de San Isidro	78,137
Inversiones Nueva Metropoli S.A.C	4,004
CxP a FIBI	2,477,041
Pago a CAIPO y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada	2,716
Chubb Perú S.A. Compañía de Seguros y Reaseguros	861
Otros	33,598
<b>Total</b>	<b>8,473,808</b>

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.

En cuanto a factores internos se tendrá que 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. 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 o derogadas en el tiempo y pueden influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.

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.