

Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y de 2024
junto con el informe de los auditores independientes



**Shape the future
with confidence**

Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y de 2024
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A la Asamblea General de Partícipes

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables NIIF.

Base de la Opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés), según corresponda a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otro asunto

Los estados financieros de Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, fueron auditados por otros auditores independientes, quienes expresaron una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros el 9 de abril de 2025.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos; por lo que no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Más adelante, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Asunto clave de auditoría	Respuesta de auditoría
Valorización de las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados Al 31 de diciembre de 2025, El Fondo mantiene registrado como parte de sus activos corrientes en el estado de situación financiera, el monto reconocido como inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados asciende a US\$16,213,199, que representa el 97% por ciento del total activo. Como se indica en la nota 12 a los estados financieros, la determinación del valor razonable de las inversiones financieras se realiza mediante técnicas de valoración que pueden tomar en consideración, datos que no se basan en datos de mercado observables o complejos modelos de valoración que requieren un elevado grado de juicio.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: (i) Entendimiento del proceso asociado al proceso de valorización de las inversiones financieras. (ii) En relación con los juicios y supuestos críticos adoptados, la revisión del vector de precios proporcionado por un proveedor de precios, autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores y las valorizaciones efectuadas por la Sociedad Administradora y validamos los montos registrados contablemente. (iii) Revisión de la integridad y exactitud del detalle de los saldos de las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados y su conciliación con los registros contables. (iv) Efectuamos la lectura de las actas del Comité de Inversiones, a efectos de verificar la aprobación de la adquisición de las inversiones financieras, revisamos los contratos y certificados emitidos de las inversiones financieras. (v) Revisión del modelo utilizado por

Informe de los auditores independientes (continuación)

Asunto clave de auditoría	Respuesta de auditoría
Valorización de las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados Consideramos esta área como asunto clave de la auditoría por la significatividad del importe involucrado y por la complejidad inherente al proceso de estimación en la determinación del importe. En este sentido, hemos considerado que existe un riesgo inherente significativo asociado a la valorización de las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados debido a que la valuación de las inversiones involucra supuestos, estimaciones y proyecciones; sin embargo, supone una valorización razonable del valor económico basada en la información disponible en el momento de la evaluación.	el Fondo, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, la coherencia matemática del modelo, la exactitud de los flujos de caja de los proyectos inmobiliarios, la razonabilidad los supuestos considerados para la determinación de la tasa de descuento. (vi) Revisamos la suficiencia y consistencia de las revelaciones incluidas en los estados financieros relacionadas con la valorización de las inversiones, validando que describan apropiadamente la metodología utilizada, los supuestos significativos y los juicios aplicados.

Otra información incluida en el Informe Anual 2025 del Fondo

Otra información consiste en la información incluida en la Memoria Anual, distinta de los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, del que se espera que dispondremos después de la fecha de este informe de auditoría. La gerencia es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada.

Cuando leamos y consideremos el informe, si concluimos que contiene una incorrección material, estamos obligado a comunicar el asunto a los responsables del gobierno corporativo del Fondo.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades de la Gerencia de la Sociedad Administradora y los responsables del gobierno corporativo en relación con los estados financieros del Fondo.

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo o cesar las operaciones, o bien exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs aprobadas para su aplicación en el Perú siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs aprobadas para su aplicación en el Perú ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o elusión de control interno.

Informe de los auditores independientes (continuación)

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que el Fondo deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes respecto a independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, incluyendo las respectivas salvaguardas.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Hemos descrito esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú.
10 de abril de 2026

Refrendado por:

TANAKA, VALDIVIA, ARIBAS & ASOCIADOS



Carlos Valdivia
Socio a cargo
C.P.C.C. Matrícula N° 27255

Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión

Estado de situación financiera

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 US\$	2024 US\$
Activo corriente			
Efectivo	3	385,192	1,802,672
Intereses por cobrar	4(c)	154,739	-
Total activo corriente		<u>539,931</u>	<u>1,802,672</u>
Activo no corriente			
Intereses por cobrar	4(c)	-	126,966
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	4(b)	16,213,199	13,168,735
Total activo no corriente		<u>16,213,199</u>	<u>13,295,701</u>
Total activo		<u>16,753,130</u>	<u>15,098,373</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	5(b)	8,183	110,163
Otras cuentas por pagar		10,924	15,214
Total pasivo corriente		<u>19,107</u>	<u>125,377</u>
Total pasivo		<u>19,107</u>	<u>125,377</u>
Patrimonio neto	6		
Capital		16,389,550	15,004,550
Primas de emisión		2,355	2,355
Resultados acumulados		342,118	(33,909)
Total patrimonio neto		<u>16,734,023</u>	<u>14,972,996</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>16,753,130</u>	<u>15,098,373</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 US\$	2024 US\$
Ingresos			
Intereses por rendimiento de bonos	6(c)	1,800,398	718,385
Intereses por depósitos a plazo		<u>1,176</u>	<u>-</u>
		1,801,574	718,385
Costos operacionales			
Remuneración a la Sociedad Administradora	5(b)	(178,650)	(242,628)
Otros gastos	7	(64,351)	(57,898)
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	4(b)	179,344	33,735
Pérdida por diferencia de cambio, neta	11.1(iv)	<u>(3,401)</u>	<u>(1,066)</u>
Utilidad neta		<u>1,734,516</u>	<u>450,528</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión

Estado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Resultados acumulados US\$	Total patrimonio neto US\$
Saldos al 8 de febrero de 2024	-	-	-	-
Suscripción de aportes, nota 8(b)	15,004,550	2,355	-	15,006,905
Utilidad neta	-	-	450,528	450,528
Distribución de dividendos, nota 8(e)	-	-	(484,437)	(484,437)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	15,004,550	2,355	(33,909)	14,972,997
Suscripción de aportes, nota 8(b)	1,385,000	-	-	1,385,000
Utilidad neta	-	-	1,734,516	1,734,516
Distribución de dividendos, nota 8(e)	-	-	(1,358,490)	(1,358,490)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	16,389,550	2,355	342,118	16,734,023

Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 US\$	2024 US\$
Actividades de operación			
Utilidad neta		1,734,516	450,528
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los flujos de efectivo netos			
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	6(b)	(179,344)	(33,735)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo			
Compras de bonos	6(b)	(2,865,120)	(13,135,000)
Intereses por cobrar		(27,773)	(126,966)
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora		(101,980)	110,163
Impuestos por pagar		1,503	5,665
Otras cuentas por pagar		(5,792)	9,549
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(1,443,990)</u>	<u>(12,719,796)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aportes de capital y primas de emisión	8 (a)	1,385,000	15,006,905
Distribución de beneficios	9(e)	<u>(1,358,490)</u>	<u>(484,437)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		<u>26,510</u>	<u>14,522,468</u>
Aumento neto/(disminución neta) de efectivo		(1,417,480)	1,802,672
Efectivo al inicio del periodo		<u>1,802,672</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del periodo	5	<u>385,192</u>	<u>1,802,672</u>

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

1. Identificación, actividad económica y otros asuntos

(a) Identificación -

Fondo Edifica USA I - Fondo de Inversión (en adelante el Fondo), se constituyó por oferta pública en la ciudad de Lima, Perú, Mediante Expediente N° 2024005534 de fecha 8 de febrero de 2024 bajo el régimen simplificado, regulado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante SMV) e inició sus actividades el 7 de marzo del mismo año.

Su duración es de tres años; plazo que podrá ser ampliado por decisión de la Asamblea General de Partícipes y operará con un capital de hasta US\$60,000,000 monto que puede variar por efecto de suscripciones adicionales y de retiros, tal como se establece en el Reglamento de Participación del Fondo, siendo su capital de US\$16,389,550 al 31 de diciembre de 2025.

El Fondo es administrado por Core Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la "Sociedad Administradora"), a cambio de lo cual se le paga una remuneración, ver nota 7. La Sociedad Administradora fue autorizada a operar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión e inscrita en el Registro Público del Mercado de Valores por la SMV por Resolución SMV N°068- 2017-SMV/02 de fecha 3 de agosto de 2017 y Resolución de Superintendente N° 116-2024-SMV/02 del 17 de setiembre de 2024.

El domicilio fiscal de la Sociedad Administradora se encuentra ubicado en Calle República de Colombia 791, oficina 701, San Isidro, Lima.

(b) Actividad económica -

De acuerdo con lo establecido en su Reglamento de Participación, el Fondo se dedica a invertir en títulos valores representativos de deuda inscritos o no inscritos en el Registro Público de Mercado de Valores, emitidos por personas jurídicas domiciliadas en el Perú o en el extranjero relacionadas al grupo edifica, cuyos recursos estén destinados al financiamiento de proyectos inmobiliarios desarrollados por personas jurídicas del grupo edifica en el estado de florida de los estados unidos de américa. Los bonos se encuentran garantizados con el patrimonio del emisor.

Las operaciones del Fondo están normadas por el Decreto Legislativo N°861 - Ley del Mercado de Valores, el Decreto Legislativo N° 862, Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, la Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01 - Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y su Reglamento de Participación.

El Fondo no cuenta con personal. La Sociedad Administradora tiene a su cargo las labores de administración, control e información de las actividades del Fondo, así como la evaluación de potenciales inversiones y ejecución de las inversiones que el Comité de Inversiones autorice.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los principales gastos asumidos por el Fondo se encuentran establecidos en el Reglamento de Participación y corresponden a las remuneraciones a la Sociedad Administradora, (que incluye una comisión fija de administración, comisión variable de gestión y comisión variable de éxito), ver nota 7 y gastos generales.

(c) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 adjuntos han sido aprobados y autorizados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad Administradora el 10 abril de 2026 y serán presentados para la aprobación por la Asamblea General de Partícipes en el primer semestre del 2026. En opinión de la Gerencia, dichos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 adjuntos han sido aprobados por la Asamblea General de Partícipes el 22 de abril del 2025. En opinión de la Gerencia, dichos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

(d) Impuesto a la renta -

El Fondo no está afecto al impuesto a la renta. El cambio en el valor anual de la participación en las utilidades del Fondo se atribuye a los partícipes, que son considerados los contribuyentes del impuesto a la renta, ver nota 12.

2. Principales principios y prácticas contables

A continuación, se presentan los principales principios y prácticas contables utilizados en la preparación de los estados financieros del Fondo:

(a) Bases de preparación -

- (i) Los estados financieros adjuntos se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.
- (ii) La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad Administradora, que manifiesta expresamente haber cumplido con la aplicación de las NIIF en su totalidad, sin restricciones ni reservas.
- (iii) Los estados financieros han sido preparados en términos de costos históricos a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Administradora, excepto por las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados. Los estados financieros del Fondo se presentan en dólares estadounidenses, su moneda funcional.
- (iv) El Fondo ha preparado sus estados financieros bajo el principio de empresa en marcha. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, en opinión de la Gerencia, no existen incertidumbres que puedan poner en duda sustancial el normal funcionamiento de la Sociedad, ni tampoco presentan asuntos de incumplimiento al principio de empresa en marcha.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Uso de estimaciones contables -

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Sociedad Administradora lleve a cabo estimaciones y juicios para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos, el monto de contingencias y la exposición de eventos significativos en notas a los estados financieros.

El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Gerencia de la Sociedad Administradora son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante. Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca.

La estimación más significativa considerada por la Gerencia de la Sociedad Administradora en la preparación de los estados financieros adjuntos está referida a la medición del valor razonable de las Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados.

Las transacciones por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 no han requerido la aplicación especial de juicios profesionales complejos al aplicar las políticas contables adoptadas por el Fondo.

(c) Transacciones en moneda extranjera -

- Moneda funcional y moneda de presentación

Para expresar sus estados financieros, la Gerencia de la Sociedad Administradora ha determinado su moneda funcional sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación del valor de las inversiones que efectúa y de los gastos que se incurren para efectuar dichas inversiones. Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses, que es a su vez, la moneda funcional y la moneda de presentación del Fondo. Todas las transacciones son medidas en la moneda funcional y, por el contrario, moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

- Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en dólares estadounidenses aplicando los tipos de cambio del día de la transacción. Los saldos al 31 de diciembre de 2025 están valuados al tipo de cambio de cierre del año. Las diferencias de cambio que se generan entre el tipo de cambio registrado al inicio de una operación y el tipo de cambio de liquidación de la operación o el tipo de cambio de cierre del año forman parte del rubro pérdida por diferencia de cambio, neta en el estado de resultado integral.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Instrumentos financieros -

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso del Fondo, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, intereses por cobrar, inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados, remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora, cuentas por pagar diversas y obligaciones financieras.

Activos financieros -

Los activos financieros en el reconocimiento inicial se miden por su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo. Una entidad clasifica los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados. La clasificación depende del modo en que una entidad gestiona sus activos financieros de acuerdo con su modelo de negocio y las características de los flujos de efectivo contractuales que espera recibir.

Para la medición posterior de los activos financieros del Fondo le son aplicables los acápites siguientes:

(i) Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Los activos financieros del Fondo medidos a costo amortizado corresponden a intereses por cobrar y cuentas por cobrar diversas. Cuando estos activos financieros son de corto plazo, su valor nominal es similar a su costo amortizado.

El Fondo mide los activos financieros a costo amortizado cuando cumplen con las siguientes condiciones:

- El objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y,
- Según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal.

La determinación del costo amortizado para estos activos financieros se realiza bajo el método de la tasa de interés efectiva. Estos activos financieros están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Una entidad mide un activo financiero a valor razonable con cambios en resultados a menos que no pueda ser medido a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados corresponden al efectivo y a las inversiones financieras medidas a su valor razonable con cambios en resultados.

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros. Las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados corresponden a bonos adquiridos en oferta privada.

Los cambios en el valor razonable de estos activos son registrados en el estado de resultados integrales.

Pasivos financieros -

Los pasivos financieros en el reconocimiento inicial se miden por su valor razonable menos los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del pasivo.

Una entidad clasifica los pasivos financieros y los mide ya sea a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros del Fondo medidos a costo amortizado corresponden a las cuentas por pagar a la Sociedad Administradora, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras, que son a corto y largo plazo y su valor en libros es similar a su costo amortizado.

La determinación del costo amortizado de los pasivos financieros se hace utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral.

El Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

(e) Compensación de activos y pasivos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia de la Sociedad Administradora tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(f) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado, (ii) el Fondo ha transferido sus derechos de recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ha transferido su control.

Notas a los estados financieros (continuación)

Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce el nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se refleja en los resultados del período.

(g) Deterioro de activos financieros

La Gerencia de la Sociedad Administradora evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. La evaluación contempla un análisis colectivo y otro de naturaleza individual por deudor, con el propósito de identificar si el nivel de riesgo crediticio se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento del activo.

La evaluación colectiva comprende un análisis de los sectores en los que se colocan los fondos.

Cuando se concluye que el riesgo crediticio se ha incrementado de forma significativa desde la fecha de otorgamiento del crédito, se procede a evaluar el riesgo individual para todo el plazo de crédito, para aquellos deudores que han presentado signos de morosidad en el pasado y en el momento de la evaluación.

Si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por desvalorización, el monto de la pérdida es cuantificado como la diferencia entre el valor del activo en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, menos la cobertura brindada por garantías recibidas, de tenerlas.

(h) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación la salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de resultado integral. Cuando son significativas, las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleje los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

(i) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes -

El Fondo presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando el Fondo:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del periodo sobre el que se informa, o
- El activo es efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando el Fondo:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del periodo sobre el que se informa, o
- No se tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

(j) Política de Pago de Beneficios -

La distribución de dividendos a los partícipes del Fondo se reconoce en el patrimonio de acuerdo con la política de beneficios establecida en el Reglamento de Participación del Fondo.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 11º “Política de pago de beneficios” del Reglamento de Participación del Fondo, la asamblea general o el comité de inversiones, por delegación de la asamblea general, podrá aprobar que el fondo realice el reparto de beneficios a cuenta de manera mensual, siempre que el fondo cuente, al momento de efectuar el pago, con los recursos distribuibles necesarios.

(k) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos por intereses por rendimiento de bonos y depósitos a plazos se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean favorables para el Fondo son reconocidas como un ingreso financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

(l) Reconocimiento de gastos -

Los gastos por remuneraciones a la Sociedad Administradora y los otros gastos se reconocen conforme se devengan.

Los gastos por intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste monetarias representadas en moneda extranjera que sean desfavorables para el Fondo son reconocidas como un gasto financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

(m) Contingencias, nota 11 -

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad Administradora.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se registran en los estados financieros y se revelan en notas a los estados financieros sólo cuando existe una obligación posible.

(n) Eventos posteriores, nota 13 -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera del Fondo a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

(o) Nuevos pronunciamientos contables -

Ciertas normas y modificaciones han entrado en vigencia para los periodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2025:

- Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad: Para los periodos anuales que inician a partir del 1 de enero de 2025, las Modificaciones a la NIC 21, Falta de intercambiabilidad - Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera, establecen la forma en que las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable por otra y cómo deben determinar el tipo de cambio que se aplicará cuando la moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren las entidades revelen información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda o cómo se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora estas nuevas NIIF y modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025.

Notas a los estados financieros (continuación)

Nuevas normas contables e interpretaciones publicadas, pero aún no vigentes:

La Gerencia de la Sociedad Administradora decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas a la fecha de los estados financieros pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2025:

- NIIF 18 "Presentación e información a revelar en los estados financieros"
En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. Además, dicha nueva norma introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos.
- La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.
- NIIF 19 "Subsidiarias sin responsabilidad pública:
En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF.
- La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

A la fecha de estos estados financieros, la Gerencia de la Sociedad Administradora continúa monitoreando el potencial impacto por la adopción de estas normas en los estados financieros del Fondo. La Gerencia de la Sociedad Administradora planea adoptar estas nuevas normas y modificaciones, si aplican, cuando ellas sean efectivas.

3. Efectivo

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	2025 US\$	2024 US\$
Cuentas corrientes	<u>385,192</u>	<u>1,802,672</u>
	<u>385,192</u>	<u>1,802,672</u>

El Fondo mantiene sus cuentas corrientes en dólares estadounidenses y en soles en el Banco de Crédito del Perú, no generan intereses y son de libre disponibilidad.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados

(a) A continuación se presenta la composición del rubro, conformado por bonos emitidos por las siguientes entidades:

Descripción	Programa y emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés fija %	2025		Fecha de Vencimiento	Tasa de interés fija %	2024	
				Costo US\$	Valor razonable US\$			Costo US\$	Valor razonable US\$
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Primera emisión	5/04/2027	11.60	1,710,000	1,740,394	05/04/2027	11.60	1,710,000	1,724,946
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Segunda emisión	31/03/2027	12.00	980,000	992,919	31/03/2027	12.00	980,000	981,612
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Tercera emisión	31/03/2027	12.00	1,238,000	1,254,320	31/03/2027	12.00	1,238,000	1,240,036
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Cuarta emisión	31/03/2027	12.00	3,055,000	3,095,272	31/03/2027	12.00	3,055,000	3,060,024
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Quinta emisión	31/03/2027	12.00	4,317,000	4,373,908	31/03/2027	12.00	4,317,000	4,324,100
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Sexta emisión	31/03/2027	12.00	495,000	501,525	31/03/2027	12.00	495,000	495,814
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Sétima emisión	31/03/2027	12.00	490,000	496,459	31/03/2027	12.00	490,000	490,806
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Octava emisión	31/03/2027	12.00	850,000	861,205	31/03/2027	12.00	850,000	851,397
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Novena emisión	31/03/2027	12.00	1,565,000	1,585,451	-	-	-	-
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Décima emisión	31/03/2027	12.00	980,000	989,322	-	-	-	-
Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión	Primer programa - Décima Primera emisión	31/03/2027	12.00	320,120	322,424	-	-	-	-
				16,000,120	16,213,199				
				</					

Notas a los estados financieros (continuación)

Los bonos fueron adquiridos en oferta privada y en dólares estadounidenses. Son representativos de deuda generan interés fijo, que se calcula y se paga mensualmente.

Los bonos representativos de deuda que fueron emitidos por el Fondo Construction Loans - Fondo de Inversión, el cual destina estos recursos indirectamente para el financiamiento de la construcción del Proyecto Domus Brickell Park.

El proceso de valorización de los bonos se describe en la nota 4.

(b) A continuación se muestra el movimiento del rubro:

	2025 US\$	2024 US\$
Saldo Inicial	13,168,735	-
Compra de bonos	2,865,120	13,135,000
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	179,344	33,735
Saldo final	16,213,199	13,168,735

(c) Durante el año 2025 los bonos han devengado intereses por US\$1,800,398, de los cuales se encuentran pendientes de cobro al cierre del período el saldo de US\$154,739. Durante el año 2024 los bonos han devengado intereses por US\$718,385, de los cuales se encontraban pendientes de cobro al cierre del período el saldo de US\$126,966.

5. Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora

Durante los ejercicios 2025 y de 2024, el Fondo realizó operaciones con la Sociedad Administradora. Entre las principales operaciones se tienen las siguientes:

(a) Comisión Fija de Administración -

La Comisión Fija de Administración se devengará mensualmente y se cobrará de forma vencida los primeros días de cada mes a razón de un doceavo (1/12). para efectos de calcular esta comisión de administración, se usará como base el valor del patrimonio neto del fondo más el saldo de capital adeudado (endeudamiento conforme al artículo 12 del reglamento de participación) del fondo al mes inmediatamente vencido, sin considerar el devengue de la comisión de administración del mes correspondiente ni el saldo acumulado de todos los ejercicios de los ajustes por valorización de las inversiones y de la diferencia en cambio del fondo. Es decir:

- Para la CUOTA CLASE A4, CLASE A3, CLASE A2, CLASE A1 y CLASE A: $CM = 0.50\% * (PE - AV - TC - CAMP) / 12 + IGV$.
- Para la CUOTA CLASE B1 y CLASE B: $CM = 0.75\% * (PE - AV - TC - CAMP) / 12 + IGV$
- Para la CUOTA CLASE C1: $CM = 0.75\% * (PE - AV - TC - CAMP) / 12 + IGV$
- Para la CUOTA CLASE C: $CM = 1.00\% * (PE - AV - TC - CAMP) / 12 + IGV$
- Para la CUOTA CLASE D1, CLASE D: $CM = 1.00\% * (PE - AV - TC - CAMP) / 12 + IGV$

Notas a los estados financieros (continuación)

- Para la CUOTA CLASE E1 y CLASE E: $CM = 1.00\% * (PE - AV - TC - CAMP) / 12 + IGV$
CM: Comisión fija de administración mensual.
CMAP: Devengue de la comisión fija de administración del mes correspondiente.
PE: Patrimonio + saldo de capital adeudado, ambos al mes inmediatamente vencido.
AV: El saldo acumulado de todos los ejercicios de los ajustes por valorización de las inversiones, es decir diferencias entre su costo amortizado.
TC: La diferencia en cambio del fondo.

(b) Comisión Variable de Gestión -

La Comisión Variable de Gestión es aquella que se cobra por procesos de gestión propios del desarrollo operativo del fondo y se determina por la siguiente fórmula de cálculo:

- Comisión Variable de Gestión de la CLASE A4, CLASE A3, CLASE A2, CLASE A1 y CLASE A
 $= ((0.5\% * AC) + (1.5\% * D)) * (1 + IGV)$
- Comisión Variable de Gestión de la CLASE B1 y CLASE B $= ((0.75\% * AC) + (1.5\% * D)) * (1 + IGV)$
- Comisión Variable de Gestión de la CLASE C1 $= ((0.75\% * AC) + (1.5\% * D)) * (1 + IGV)$
- Comisión Variable de Gestión de la CLASE C $= ((1.0\% * AC) + (1.5\% * D)) * (1 + IGV)$
- Comisión Variable de Gestión de la CLASE D1 y CLASE D $= ((1.0\% * AC) + (1.5\% * D)) * (1 + IGV)$
- Comisión Variable de Gestión de la CLASE E1 y CLASE E $= ((1.0\% * AC) + (1.5\% * D)) * (1 + IGV)$

Donde:

AC: Monto del aumento de capital del fondo realizados en el mes, siempre y cuando se lleve a cabo el aumento de capital.

D: Monto de la deuda financiera emitida, según el artículo 12 del REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN, en el mes, siempre y cuando se lleve a cabo la emisión de deuda financiera.

IGV: Impuesto General a las Ventas

El cálculo y pago de la Comisión Variable de Gestión se dará en la misma ocasión del cálculo y cobro de la Comisión Fija de Administración.

(c) Comisión Variable de Éxito -

CORE CAPITAL SAFI cobrará una comisión Variable de Éxito de manera diferenciada por CLASE, siempre que se alcancen los siguientes rendimientos:

- CLASE A4: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al doce por ciento (12.00%) (TIR).
- CLASE A3: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al once punto cincuenta por ciento (11.50%) (TIR).
- CLASE A2: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al once por ciento (11.00%) (TIR). - CLASE A1: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al diez punto cincuenta por ciento (10.50%) (TIR).
- CLASE A: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al diez por ciento (10.00%) (TIR).

Notas a los estados financieros (continuación)

- CLASE B1: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al nueve punto cincuenta por ciento (9.50%) (TIR).
- CLASE B: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al nueve por ciento (9.00%) (TIR).
- CLASE C1: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al ocho punto cincuenta por ciento (8.50%) (TIR).
- CLASE C: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al ocho por ciento (8.00%) (TIR).
- CLASE D1: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al siete punto cincuenta por ciento (7.50%) (TIR).
- CLASE D: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al siete por ciento (7.00%) (TIR).
- CLASE E1: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al seis punto cincuenta por ciento (6.50%) (TIR).
- CLASE E: La utilidad acumulada de la clase debe presentar una rentabilidad anual superior al seis por ciento (6.00%) (TIR).

Alcanzadas las rentabilidades para cada clase antes mencionadas, la Comisión Variable de Éxito será del cien por ciento (100%) de la utilidad acumulada restante de cada clase del fondo.

La Comisión Variable de Éxito se devengará al cierre de cada ejercicio fiscal. A efectos de calcular su rentabilidad, se simulará una liquidación del fondo al valor de su Patrimonio Contable a dicho cierre. Para calcular las Utilidades Totales no se considerarán partidas de ingreso o gasto no dinerarias correspondientes a la valorización razonable de las inversiones del fondo y/o a la diferencia por tipo de cambio de las Inversiones del fondo. La Comisión Variable de Éxito será facturada, alternativamente, de forma integral dentro del primer trimestre del año inmediato siguiente a cada cierre fiscal, o de forma trimestral, en ambos casos más IGV.

A la fecha de liquidación del fondo, se calculará la comisión variable de éxito sobre la base de los resultados financieros integrales del fondo y se descontarán todas las comisiones variables de éxito facturadas y cobradas en los ejercicios anteriores y, en caso exista un excedente, se pagará la diferencia a favor de Core Capital SAFI.

Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos precedentes, si en el ejercicio que opere de liquidación del fondo, se determina que una o más clases del fondo no ha alcanzado la rentabilidad establecida en el presente artículo, Core Capital SAFI se encontrará obligada a pagar a dicha clase fondo hasta por un monto equivalente a la sumatoria total de los ingresos que haya obtenido en virtud de las comisiones de éxito devengadas y pagadas en los ejercicios anteriores, hasta que se logre alcanzar la referida TIR.

Se deja expresa constancia de que la comisión variable de éxito en ningún caso generará un resultado negativo o que disminuya o compense otro pago, cargo o comisión en favor de Core Capital SAFI, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo mantiene cuentas por pagar a la Sociedad Administradora por estos conceptos por US\$8,183 y US\$110,163, respectivamente.

Durante el 2025, el Fondo ha registrado gastos por estos conceptos por US\$130,902 por comisión de administración fija, US\$33,898 por comisión variable de éxito y US\$13,850 por comisión variable de gestión (durante el 2024, US\$57,813 por comisión de administración fija, US\$67,797 por comisión variable de éxito y US\$117,018 por comisión variable de gestión); que se presentan en el estado de resultados integrales.

6. Patrimonio neto

(a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2025, el capital está representado por 16,389,550 cuotas de participación (al 31 de diciembre de 2024 estaba representado por 15,004,550 cuotas de participación), cuyo valor nominal es de US\$1 cada una, totalmente pagadas y está dividido en cuotas de clase "A" y/o clase "B" y/o clase "C".

A continuación, se presentan las cuotas de participación de los partícipes:

Clase	2025	2024
Clase A	4,725,296	4,725,296
Clase B	3,767,646	3,767,646
Clase C	7,896,608	6,511,608
Total	16,389,550	15,004,550

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo cuenta con 125 y 109 partícipes únicos, respectivamente; personas naturales y jurídicas domiciliadas, y no domiciliadas en el país y patrimonios autónomos. Los partícipes no tienen límite en relación con su participación en el capital.

(b) Aportes de capital -

En el año 2025 para la clase "C" se hicieron aportes por un total de US\$1,385,000, en las siguientes fechas:

Aportes de capital clase "C"	Capital US\$	Total US\$
31/01/2025	1,010,000	1,010,000
28/02/2025	375,000	375,000
9/07/2025	-	-
	1,385,000	1,385,000

Notas a los estados financieros (continuación)

En el año 2024 para la clase "A" se hicieron aportes por un total de US\$4,725,296, en las siguientes fechas:

Aportes de capital clase "A"	Capital US\$	Total US\$
27/01/2024	625,000	625,000
31/05/2024	300,000	300,000
28/06/2024	1,565,000	1,565,000
27/07/2024	2,235,296	2,235,296
	<u>4,725,296</u>	<u>4,725,296</u>

En el año 2024 para la clase "B" se hicieron aportes por un total de US\$3,770,001, en las siguientes fechas:

Aportes de capital clase "B"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
27/03/2024	657,646	2,355	660,001
30/04/2024	500,000	-	500,000
31/05/2025	390,000	-	390,000
28/06/2024	720,000	-	720,000
26/07/2024	1,500,000	-	1,500,000
	<u>3,767,646</u>	<u>2,355</u>	<u>3,770,001</u>

En el año 2024 para la clase "C" se hicieron aportes por un total de US\$6,511,608, en las siguientes fechas:

Aportes de capital clase "C"	Capital US\$	Total US\$
27/03/2024	480,000	480,000
30/04/2024	475,000	475,000
31/05/2024	555,000	555,000
28/06/2024	791,000	791,000
27/07/2024	620,000	620,000
29/08/2024	490,000	490,000
30/09/2024	566,000	566,000
31/10/2024	950,000	950,000
27/12/2024	1,584,608	1,584,608
	<u>6,511,608</u>	<u>6,511,608</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Primas de emisión -
Corresponden a la diferencia entre el valor nominal y el valor cuota de cada participación pagado al momento de la suscripción de nuevas cuotas.

Este importe es susceptible de ser capitalizado o distribuido a solicitud de la Asamblea General de Partícipes.

- (d) Al 31 de diciembre de 2025, el valor cuota contable de cada participación es de US\$1.021018 y para las clases de cuotas de participación: US\$1.019581 para la clase "A", US\$1.024036 para la clase "B" y US\$1.020437 para la clase "C" y al 31 de diciembre de 2024 el valor cuota contable ascendió a US\$0.997897 y para las clases de cuotas de participación: US\$ 1.004084 para la clase "A", US\$ 1.002180 para la clase "B" y US\$ 0.990929 para la clase "C". Dicho valor es determinado dividiendo el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas suscritas y totalmente pagadas a la fecha de cierre.
- (e) Distribución de beneficios -
Durante el año terminado 2025 y 2024 se realizó la distribución de beneficios por US\$1,358,490 y US\$484,437, respectivamente conforme se detalla en el artículo 10º del Reglamento de Participación del Fondo.

7. Otros gastos

A continuación, se presenta la composición del rubro (expresado en dólares estadounidenses):

	2025 US\$	2024 US\$
Impuesto general a las ventas y otras contribuciones	38,614	47,468
Otros gastos operacionales	25,737	10,430
	<u>64,351</u>	<u>57,898</u>

8. Principales restricciones

De acuerdo con el Decreto Legislativo N°862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras publicada el 22 de octubre de 1996, su Reglamento contenido en la Resolución N°029-214-SMV/01 de la SMV y sus modificatorias, existen las siguientes restricciones aplicables a las operaciones que efectúa el Fondo:

Ninguna persona natural o jurídica podrá ser partícipe, directa o indirectamente, de más de un tercio del patrimonio neto del Fondo, con excepción de los partícipes fundadores y de inversionistas institucionales. Los excesos de participación que se produzcan deberán ser subsanados de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Participación. La Sociedad Administradora deberá comunicar al partícipe el exceso de participación en que ha incurrido, señalándole las condiciones establecidas para su regularización.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (a) La Sociedad Administradora, sus directores, gerentes o accionistas con una participación superior al diez por ciento del capital, los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona que participe en las decisiones de inversión del Fondo o que debido a su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión del Fondo, están prohibidas de:
- Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, bienes o derechos del Fondo, ni arrendar o ceder en cualquier forma a título oneroso, los bienes o derechos de la Sociedad Administradora al Fondo.
 - Dar préstamos al Fondo, excepto que los partícipes no vinculados a la Sociedad Administradora ni a la entidad o persona que otorgaría el préstamo, hayan previamente autorizado el mismo, así como sus condiciones.
 - Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del Fondo.
 - Efectuar cobros directa o indirectamente al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado.
 - Ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora de fondos de inversión.
- (b) La Sociedad Administradora estará obligada a indemnizar al Fondo por los perjuicios que ella o cualquiera de sus dependientes o personas que le presten servicios le causaren como consecuencia de la ejecución u omisión, según corresponda, de cualquiera de las prohibiciones contenidas en la Ley, el Reglamento de Fondos de Inversión o al Reglamento de Participación del Fondo. Las personas que hubieren participado serán solidariamente responsables del reembolso por el daño ocasionado.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

9. Contingencias

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora y de los asesores legales no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

10. Situación tributaria

Los Fondos de Inversión están sujetos al régimen tributario peruano, el cual establece que:

- Los fondos de inversión no son contribuyentes del impuesto a la renta.
- El contribuyente en los fondos de inversión será el partícipe de este, respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital gravadas con el impuesto que generen los fondos.
- La Sociedad Administradora es agente de retención del impuesto a la renta respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o atribuyan estos fondos de inversión a sus partícipes, según sea el caso y debe emitir los certificados de atribución y retenciones respectivos; asimismo, debe presentar una declaración jurada anual en la que se incluya la información que corresponda a cada fondo de inversión que la Sociedad Administradora administre y la declaración y pago de las retenciones efectuadas.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Las utilidades, rentas o ganancias de capital provenientes de los fondos de inversión, incluyendo las que resultan de la redención o rescate de los valores mobiliarios emitidos a nombre de los citados fondos, se atribuirán al cierre del ejercicio, a los respectivos partícipes, previa deducción de los gastos admitidos para determinar las rentas de segunda y de tercera categoría o de fuente extranjera, según corresponda.
- De igual forma, la Sociedad Administradora deberá atribuir a los partícipes las pérdidas netas y los créditos por el impuesto a la renta de rentas de fuente extranjera, de acuerdo con las normas sobre la materia
- En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución se establece lo siguiente:
 - Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados en el país y se trate de rentas de segunda categoría y rentas y pérdidas de fuente extranjera distintas a las de tercera categoría, la atribución deberá efectuarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas sean percibidas por el partícipe.
 - Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados en el país y se trate de rentas y pérdidas de tercera categoría y de fuente extranjera provenientes de la explotación de un negocio o empresa en el exterior, la atribución deberá realizarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por los fondos o al cierre de cada ejercicio.
 - En los casos de partícipes no domiciliados en el país, la oportunidad para efectuar la atribución de las rentas será cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por los fondos o, en general, cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas a los partícipes.

Sobre la base del análisis de las operaciones del Fondo, la Gerencia de la Sociedad Administradora y los asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de las normas tributarias mencionadas, no surgirán contingencias significativas para el Fondo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

11. Administración de riesgos financieros y la gestión de capital

11.1 Riesgo financiero -

Las actividades del Fondo lo exponen a una variedad de riesgos financieros. Los principales riesgos que pueden afectar adversamente los activos y pasivos financieros del Fondo, así como sus flujos de caja futuros son: riesgo de liquidez, de crédito, de interés y de cambio. El programa de administración de riesgos del Fondo trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia de la Sociedad Administradora es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia revisa y controla los riesgos, siguiendo las políticas aprobadas en el Reglamento de Participación.

Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Organismos para el manejo de riesgos

Sociedad Administradora -

La Sociedad Administradora proporciona los principios y guías para el manejo de riesgos en general, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de mercado, liquidez, operativo y riesgo de crédito.

Comité de Inversiones -

El Comité de Inversiones del Fondo, que está conformado por dos gerentes y un miembro externo de la Sociedad Administradora, es responsable de la estrategia utilizada para la mitigación de riesgos, así como de establecer los principios, políticas y límites generales para los diferentes tipos de riesgo; además, es responsable de monitorear los riesgos fundamentales y administrar y monitorear los riesgos relevantes.

Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

(i) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez se define como el riesgo de que el Fondo tenga dificultades para cumplir con el pago de sus obligaciones con terceros y partícipes, que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La política del Fondo es asegurarse de tener suficiente efectivo que le permita cumplir con sus obligaciones a su vencimiento. Para lograr este fin, trata de mantener saldos de efectivo para cubrir sus requerimientos esperados por un período de al menos 30 días.

La Gerencia de la Sociedad Administradora prepara mensualmente proyecciones de flujos de caja de doce meses, así como información relacionada con los saldos de efectivo. A la fecha del estado de situación financiera, estas proyecciones indican que el Fondo tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones bajo toda expectativa razonable.

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros del Fondo por vencimiento y flujos no descontados a la fecha del estado de situación financiera:

	Hasta 1 año US\$	Más de 1 año US\$	Total US\$
Al 31 de diciembre de 2025			
Cuentas por pagar a la Sociedad			
Administradora	8,183	-	8,183
Otras cuentas por pagar (*)	3,757	-	3,757
Total	11,940	-	11,940

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2024	Hasta 1 año US\$	Más de 1 año US\$	Total US\$
Cuentas por pagar a la Sociedad			
Administradora	110,163	-	110,163
Otras cuentas por pagar (*)	9,549	-	9,549
Total	119,712	-	119,712

(*) No incluye impuestos ni intereses.

(ii) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para el Fondo si una contraparte de un instrumento financiero no puede cumplir con sus obligaciones contractuales.

Los activos financieros del Fondo potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos e inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados.

Con respecto a los depósitos en bancos, el Fondo reduce la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos de efectivo en bancos de primera categoría y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de ellos.

Con respecto a las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados, estas se encuentran garantizadas con el patrimonio del emisor de los bonos.

(iii) Riesgo de tasa interés -

La política del Fondo es mantener instrumentos financieros que devenguen tasas interés fijas y variables. Los flujos de caja operativos del Fondo son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado; por lo cual, en opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, el Fondo no tiene una exposición significativa al riesgo de interés.

(iv) Riesgo de tipo cambio -

La mayoría de las operaciones del Fondo se realizan en dólares estadounidenses. La Gerencia de la Sociedad Administradora considera que la exposición a los tipos de cambio no afecta significativamente los resultados del Fondo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses por cada S/1.00 era de US\$0.298 para la compra y US\$0.297 para la venta y de US\$0.266 para la compra y US\$0.265 para la venta.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo presenta una posición neta pasiva en soles de S/2,723 (posición neta activa en soles de S/6,238 al 31 de diciembre de 2024).

Durante el año 2025 y en el año 2024, el Fondo ha registrado una pérdida neta por diferencia en cambio de US\$3,401 y US\$1,066, respectivamente, la cual se presenta en el rubro "Pérdida por diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

(b) **Gestión de capital -**

El objetivo es salvaguardar la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha con el fin de proporcionar retornos para los partícipes, beneficios para los grupos de interés y mantener una óptima estructura que permita reducir el costo de capital.

La Gerencia de la Sociedad Administradora maneja la estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado. La política de la Gerencia es la de financiar todos los proyectos de corto y largo plazo con aportes. Para administrar la estructura de capital, la Asamblea General de Partícipes puede ajustar el pago de dividendos a los partícipes, devolverles capital o emitir nuevas cuotas de participación.

12. Principales instrumentos financieros

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales el efectivo, intereses por cobrar, inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados y cuentas por pagar.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el valor razonable de sus instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dicha fecha.

Notas a los estados financieros (continuación)

No ha habido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos de gestión de capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

	Al 31 de diciembre de 2025			Al 31 de diciembre de 2024		
	A valor razonable con cambios en resultado US\$	A costo amortizado US\$	Total US\$	A valor razonable con cambios en resultado US\$	A costo amortizado US\$	Total US\$
Activos						
Efectivo	-	385,192	385,192	-	1,802,672	1,802,672
Intereses por cobrar	-	154,739	154,739	-	126,966	126,966
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	16,213,199	-	16,213,199	13,168,735	-	13,168,735
	<u>16,213,199</u>	<u>539,931</u>	<u>16,753,130</u>	<u>13,168,735</u>	<u>1,929,638</u>	<u>15,098,373</u>
Pasivos						
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	-	8,183	8,183	-	110,163	110,163
Otras cuentas por pagar (*)	-	3,757	3,757	-	9,549	9,549
	<u>-</u>	<u>11,940</u>	<u>11,940</u>	<u>-</u>	<u>119,712</u>	<u>119,712</u>

(*) No incluye impuestos ni intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

Jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros -

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones al valor razonable se ha establecido una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de las técnicas de valorización utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) para activos o pasivos idénticos en mercados activos. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que esté disponible.
- Nivel 2: La información es distinta a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1. Se utilizan otras técnicas por las que son observables todos los datos que tienen un efecto significativo en el valor razonable registrado, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: Técnicas que utilizan datos que no se basan en datos de mercado observables y que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo (Nivel 3) se determina usando técnicas de valuación.

La valorización de las inversiones financieras del Fondo fue realizada por un proveedor de precios autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores y se aplica para bonos a tasa fija del sector inmobiliario que no cuenten con clasificación de riesgo, considerando el siguiente criterio:

- Para los bonos sin garantías específicas, que sólo cuentan con garantías genéricas del emisor, el proveedor de precios considera en la valorización las características del bono, flujos de caja del bono, curva cero soberanas en la moneda de emisión y la clasificación crediticia otorgada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones del emisor.

El importe de los valores razonables reconocidos en los estados financieros adjuntos no necesariamente indica el monto por el cual el Fondo puede realizar las inversiones en una transacción actual. Efectos futuros podría afectar las estimaciones de valor razonables.

El valor en libros del efectivo corresponde a su valor razonable. La Sociedad Administradora considera que el valor en libros de las cuentas por pagar corrientes es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

13. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de cierre de los presentes estados financieros y la fecha de su emisión, no han ocurrido eventos significativos que requieran ajuste o revelación a los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.



COLEGIO DE
CONTADORES PÚBLICOS
DE LIMA

001- N° 025748



CONSTANCIA DE HABILITACIÓN

El Decano y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que, en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**TANAKA, VALDIVIA, ARRIBAS & ASOCIADOS S.
CIVIL DE R.L.**

MATRÍCULA: SO761

Se encuentra, HABIL, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N° 13253 y su modificación Ley N° 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 de MARZO del 2027.

Lima, 31 de octubre de 2025.




CPC. Onofré Francisco Pizarro Chima
DECANO


CPC. Rafael César Orccón Herrera
DIRECTOR SECRETARIO

Partida Registral N° 01796283, Asiento 00016 del Registro de Personas Jurídicas - SUNARP

EY | Building a better working world

EY está construyendo un mejor mundo de negocios al crear nuevo valor para los clientes, las personas, la sociedad y el planeta, mientras genera confianza en los mercados de capitales.

Impulsados por datos, IA y tecnología avanzada, los equipos de EY ayudan a los clientes a dar forma al futuro con confianza y a desarrollar respuestas para los problemas más urgentes de hoy y mañana.

Los equipos de EY trabajan en un espectro completo de servicios en Auditoría, Consultoría, Impuestos y Estrategia & Transacciones. Brindamos soluciones en más de 150 países y territorios, impulsados por conocimientos sectoriales, una red globalmente conectada y multidisciplinaria y socios de ecosistemas diversos.

All in to shape the future with confidence.

EY se refiere a la organización global y podría referirse a una o más de las firmas integrantes de Ernst & Young Global Limited, cada una de las cuales es una entidad legal independiente. Ernst & Young Global Limited, una compañía del Reino Unido limitada por garantía, no proporciona servicios a clientes. Para conocer la información sobre cómo EY recaba y utiliza los datos personales y una descripción de los derechos que tienen las personas conforme a la ley de protección de datos, ingrese a [ey.com/privacy](https://www.ey.com/privacy). Las firmas miembro de EY no ofrecen servicios legales en los casos en que las leyes locales lo prohíban.

Para obtener mayor información acerca de nuestra organización, ingrese a www.ey.com/es_pe

Miembro de Ernst & Young Global
Derechos Reservados