

Fondo Edifica Core VII - Fondo de Inversión

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



**Shape the future
with confidence**

Fondo Edifica Core VII - Fondo de Inversión

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025,
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 Core VII - 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 periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, 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 periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, 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.

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.

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171,
San Isidro

Lima II
Av. Jorge
Basadre 330,
San Isidro

Lima III
Av. Jorge
Basadre 350,
San Isidro

Arequipa
Edificio City Center,
piso 13, Torre Sur,
Cerro Colorado

Trujillo
Av. El Golf 591,
Víctor Larco Herrera, Sede
Miguel Ángel Quijano Doig,
La Libertad

Chiclayo (satélite)
Av. Federico Villareal 115,
Lambayeque

Cusco (satélite)
Jr. Ricardo Palma #18,
Urb. Santa Mónica,
Wanchaq

Informe de los auditores independientes (continuación)

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\$2,813,309, que representa el 33% 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. Consideramos esta área como asunto clave de la auditoría por la significatividad del importe involucrado y por la complejidad inherente al proceso de estimación de la determinación del importe. En este sentido, hemos considerado que existe un riesgo inherente significativo asociado a la valoración de las inversiones financieras a valor razonable debido a que la valuación de las inversiones involucra supuestos, estimaciones y proyecciones; sin embargo, supone una	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 Proveedor Integral de Precios del Perú S.A. autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores y verificamos que los montos registrados en el modelo de flujo de caja coinciden con los valores determinados en el informe correspondiente. (iii) Revisión del detalle de los saldos de las inversiones financieras, evaluando la integridad, exactitud y calidad de los reportes 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 el Fondo, en colaboración con los especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, la coherencia matemática del modelo, la razonabilidad de los flujos de caja de los proyectos inmobiliarios que son el activo subyacente de los bonos y acciones, los supuestos considerados para la determinación de la tasa de descuento. (vi) Revisamos la suficiencia y consistencia de las revelaciones

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Asunto clave de auditoría	Respuesta de auditoría
Valorización de las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	
valorización razonable del valor económico basada en la información disponible en el momento de la evaluación.	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 la Memoria Anual, si concluimos que contiene una incorrección material, estamos obligado a comunicar el asunto a los responsables del gobierno corporativo del Fondo.

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.

Informe de los auditores independientes (continuación)

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 la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo o cesar las operaciones, o bien no 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.
- 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.



Shape the future
with confidence

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- 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.

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 Core VII - Fondo de Inversión

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

	Nota	2025 US\$
Activo		
Activo corriente		
Efectivo	3	5,801,171
Total activo corriente		<u>5,801,171</u>
Activo no corriente		
Intereses por cobrar	4(c)	32,455
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	4(a)	2,813,309
Total activo no corriente		<u>2,845,764</u>
Total activo		<u>8,646,935</u>
Pasivo y patrimonio neto		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	5	76,244
Otras cuentas por pagar		9,538
Total pasivo corriente		<u>85,782</u>
Total pasivo		<u>85,782</u>
Patrimonio neto	6	
Capital		8,576,690
Primas de emisión		93,876
Resultados acumulados		(109,413)
Total patrimonio neto		<u>8,561,153</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>8,646,935</u>

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

Fondo Edifica Core VII - Fondo de Inversión

Estado de resultados integrales

Por el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

	Nota	2025 US\$
Ingresos		
Intereses por rendimiento de bonos	4	<u>34,185</u>
Costos operacionales		
Remuneración a la Sociedad Administradora	5	(154,486)
Otros gastos	7	(39,158)
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	4(b)	50,309
Pérdida por diferencia de cambio, neta	3.1(iv)	<u>(263)</u>
Pérdida neta		<u>(109,413)</u>

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

Fondo Edifica Core VII - Fondo de Inversión

Estado de cambios en el patrimonio neto

Por el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Resultados acumulados US\$	Total patrimonio neto US\$
Saldos al 9 de octubre de 2025	-	-	-	-
Suscripción de aportes, nota 6(b)	8,576,690	93,876	-	8,670,566
Pérdida neta	-	-	(109,413)	(109,413)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>8,576,690</u>	<u>93,876</u>	<u>(109,413)</u>	<u>8,561,153</u>

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

Fondo Edifica Core VII - Fondo de Inversión

Estado de flujos de efectivo

Por el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

	Nota	2025 US\$
Actividades de operación		
Pérdida neta		(109,413)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los flujos de efectivo netos		
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	4(b)	(50,309)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo		
Compra de bonos	4(b)	(2,763,000)
Intereses por cobrar	6	(32,455)
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora		76,244
Otras cuentas por pagar		9,538
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(2,869,395)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aportes de capital y primas de emisión	8(a)	8,670,566
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		8,670,566
Efectivo neto al 9 de octubre de 2025		-
Efectivo neto al final del periodo		5,801,171

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

Fondo Edifica Core VII - Fondo de Inversión

Notas a los estados financieros

Por el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025

1. Identificación, actividad económica y otros asuntos

(a) Identificación -

El Fondo Edifica Core VII - Fondo de Inversión (en adelante “el Fondo”), se constituyó por oferta pública en la ciudad de Lima, Perú, el 9 de octubre de 2025 bajo el régimen general, regulado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante SMV) e inició sus actividades el 11 de noviembre del mismo año.

Su duración es de cinco años; plazo que podrá ser ampliado por decisión de la Asamblea General de Partícipes y operará con un capital de hasta US\$50,000,000, 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\$8,576,690 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. La Sociedad Administradora fue autorizada a operar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión 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 Avenida 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 sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda de empresas domiciliadas en el Perú, así como valores representativos de participación, inscritos o no en el Registro Público del Mercado de Valores, vinculados al Grupo Edifica. 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 de administración y comisión variable de éxito), ver nota 5 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.

(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 10.

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.
- (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 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, 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.

(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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 a valor razonable con cambios en resultados.

Las transacciones por el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 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.

(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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados corresponden al efectivo y a las inversiones 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 y acciones adquiridos en oferta privada.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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.
- 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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) Distribución de dividendos -

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, el Fondo no repartirá beneficios a los partícipes. No obstante, a partir del primer año, contado desde el inicio de actividades del Fondo, se podrá realizar distribuciones anuales de hasta el 100% de la utilidad neta, de acuerdo con la periodicidad que determine la Asamblea General o Comité de Inversiones, por delegación de la Asamblea General de Partícipes.

(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.

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 10 -

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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\$
Cuentas corrientes	<u>5,801,171</u>

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

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	
				Costo US\$	Valor razonable US\$
Desarrollo y Proyectos Edifica 34 S.R.L.	Primer programa - Primera emisión	14/11/2029	3.00	564,000	624,356
Desarrollo y Proyectos Edifica 28 S.R.L.	Primer programa - Undécima emisión	28/12/2028	3.00	282,000	281,744
Desarrollo y Proyectos Edifica 33 S.R.L.	Primer programa - Sexta emisión	28/12/2028	3.00	295,000	295,791
Desarrollo y Proyectos Edifica 28 S.R.L.	Primer programa - Duodécima emisión	18/12/2028	3.00	299,000	298,701
Desarrollo y Proyectos Edifica 34 S.R.L.	Primer programa - Segunda emisión	18/12/2029	3.00	735,000	811,230
Desarrollo y Proyectos Edifica 36 S.R.L.	Primer programa - Primera emisión	18/12/2029	3.00	588,000	501,487
				<u>2,763,000</u>	<u>2,813,309</u>

Los bonos fueron adquiridos en oferta privada y en dólares estadounidenses. Son convertibles en participaciones (a opción del emisor) y tienen opción de rescate; generan adicionalmente al interés fijo, un interés variable que se calcula mensualmente, tomando como referencia el margen de utilidad operativa generado por los proyectos inmobiliarios de los emisores

El proceso de valorización de los bonos se describe en la nota 12.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025 US\$
Compras	2,763,000
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	50,309
Saldo final	<u>2,813,309</u>

- (c) Durante el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025 los bonos han devengado intereses por US\$32,455, los cuales se encuentran pendientes de cobro al cierre del período (US\$1,730 corresponde a los intereses por depósitos a plazo al cierre del periodo).

5. Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora

Durante el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, el Fondo realizó operaciones con la Sociedad Administradora. Entre las principales operaciones se tienen las siguientes:

- (a) Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora -
La Sociedad Administradora recibe una remuneración anual por la administración de las cuotas de participación del Fondo de clases "A" e "I" por 1.75 por ciento y "B" por 2.50 por ciento, respectivamente, sobre el valor del patrimonio neto más el saldo del capital endeudado (financiamiento) que mantenga el Fondo menos el saldo acumulado de los ajustes anuales por valorización de las inversiones, el saldo acumulado de todos los ejercicios de la diferencia en cambio del Fondo y el devengue de la comisión de administración fija de administración del mes correspondiente, entre doce (12), más el 1.5 por ciento de la sumatoria del monto del aumento de capital de cada clase de cuota realizado en el mes y monto de la deuda financiera emitida en el mes, más el impuesto general a las ventas. La remuneración será devengada y cobrada de manera mensual. Para efectos de calcular esta remuneración se usa como base el valor del patrimonio del Fondo y del saldo del capital endeudado, ambos del mes inmediatamente vencido, sin considerar el pago de la remuneración por administración del mes correspondiente.
- (b) Comisión variable de éxito -
Adicionalmente, la Sociedad Administradora recibe como parte de su retribución, una comisión variable de éxito equivalente a (a) un máximo de 20 por ciento sobre el interés devengado anual de cada emisión de títulos valores representativos de deuda que financie determinado proyecto inmobiliario; menos (b) el monto total correspondiente al componente variable de la Asesoría Financiera brindada a la emisión de dichos títulos valores representativas de deuda asumidos por los emisores, más el impuesto general a las ventas, siempre que estos títulos valores alcancen una rentabilidad de 12% incluyendo dicha comisión y que cumpla las siguientes rentabilidades para cada clase según con lo siguiente:

Para las cuotas de clase "A" con una rentabilidad anual que sea superior al 8%

Para las cuotas de clase "B" con una rentabilidad anual que sea superior al 8%

Notas a los estados financieros (continuación)

Para las cuotas de clase "I" con una rentabilidad anual que sea superior al 13%

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene cuentas por pagar a la Sociedad Administradora por estos conceptos por US\$76,244.

Durante el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, el Fondo ha registrado gastos por estos conceptos por US\$154,486 por comisión de administración; que se presentan en el estado de resultados integrales.

6. Patrimonio

(a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2025, el capital está representado por 8,576,690 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 "I".

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

Clase	2025
Clase A	8,017,855
Clase B	<u>558,835</u>
Total	<u>8,576,690</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo cuenta con 90 partícipes; 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 "A" se hicieron aportes por un total de US\$8,107,342, en las siguientes fechas:

Aportes de capital clase "A"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
31/10/2025	2,316,877	-	2,316,877
28/11/2025	2,410,110	22,703	2,432,813
30/12/2025	<u>3,290,868</u>	<u>66,784</u>	<u>3,357,652</u>
	<u>8,017,855</u>	<u>89,487</u>	<u>8,107,342</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

En el año 2025 para la clase "B" se hicieron aportes por un total de US\$563,224, en las siguientes fechas:

Aportes de capital clase "B"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
31/10/2025	160,000	-	160,000
28/11/2025	308,810	2,696	311,506
30/12/2025	90,025	1,693	91,718
	<u>558,835</u>	<u>4,389</u>	<u>563,224</u>

(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 del Fondo es de US\$0.998188. Dicho valor es determinado dividiendo el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas suscritas y totalmente pagadas a la fecha de cierre.

Al 31 de diciembre de 2025, el valor cuota contable de cada participación es de US\$0.998188 y para las clases de cuotas de participación: US\$0.998514 para la clase "A" y US\$0.993520 para la clase "B". Dicho valor es determinado dividiendo el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas suscritas y totalmente pagadas a la fecha de cierre.

7. Otros gastos

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

	2025 US\$
Impuesto general a las ventas	29,174
Otros impuestos	760
Otros gastos operacionales	<u>9,224</u>
	<u>39,158</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 SMV N°029-214-SMV/01 y sus modificatorias, existen las siguientes restricciones aplicables a las operaciones que efectúa el Fondo:

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

- (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 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.
- 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.

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.

(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 miembros externos y un gerente 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tenía los siguientes pasivos:

Al 31 de diciembre de 2025	Hasta 1 año US\$	Más de 1 año US\$	Total US\$
Cuentas por pagar a la Sociedad			
Administradora	76,244	-	76,244
Otras cuentas por pagar (*)	9,498	-	9,498
Total	85,742	-	85,742

(*) 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, 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.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo presenta una posición neta activa en soles de S/1,405.

Durante el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, el Fondo ha registrado una pérdida neta por diferencia en cambio de U\$263, respectivamente, la cual se presenta en el rubro "Pérdida por diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

11.2 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, 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 el periodo comprendido entre el 9 de octubre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

	Al 31 de diciembre de 2025		
	A valor razonable con cambios en resultado US\$	A costo amortizado US\$	Total US\$
Activos			
Efectivo	-	5,801,171	5,801,171
Intereses por cobrar	-	32,455	32,455
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	2,813,309	-	2,813,309
	<u>2,813,309</u>	<u>5,833,626</u>	<u>8,646,935</u>
Pasivos			
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	-	76,244	76,244
Otras cuentas por pagar (*)	-	9,498	9,498
	<u>-</u>	<u>85,742</u>	<u>85,742</u>

(*) No incluye impuestos ni intereses

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 valoración 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 soberana 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 posteriores

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos de carácter financiero-contable que puedan afectar la interpretación de los presentes estados financieros.



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. Onofre 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