

Fondo Edifica V - Fondo de Inversión

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



**Shape the future
with confidence**

Fondo Edifica V - Fondo de Inversión

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y de 2024,
junto al 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 V - 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 de la Compañía 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 V - 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)

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1(a) de los estados financieros, en la que se indica que el Fondo tiene un plazo de duración establecido hasta el 20 de mayo de 2026, de conformidad con lo dispuesto en su Reglamento de Participación. En consecuencia, los estados financieros han sido preparados considerando una base contable distinta a la de negocio en marcha, de acuerdo con las disposiciones aplicables. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

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

Valorización de las inversiones 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\$9,595,062, que representa el 77% por ciento del total activo.

Como se indica en la nota 4 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.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:(i) Entendimiento del proceso establecido por la Sociedad en la determinación de la 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

Informe de los auditores independientes (continuación)

Asunto clave de auditoría

Valorización de las inversiones 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.

Respuesta de auditoría

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 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.

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 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 del Fondo 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 para la preparación de los estados financieros. Cuando dicho uso no sea apropiado, y la gerencia utilice una base alternativa de contabilidad, concluimos sobre el uso apropiado de dicha base alternativa. Asimismo, evaluamos la adecuación de las revelaciones que describen la base alternativa de contabilidad y las razones para su uso. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestra informe auditoría.
- 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.
8 de abril de 2026

Refrendado por:

TANAKA, VALDIVIA, ARRIBAS & ASOCIADOS



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

Fondo Edifica V - Fondo de Inversión

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 US\$	2024 US\$
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	3	1,169,286	1,935,445
Otras cuentas por cobrar		369	368
Intereses por cobrar	4(c)	1,666,477	145
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	4(a)	9,595,062	56,772
Total activo corriente		<u>12,431,194</u>	<u>1,992,730</u>
Activo no corriente			
Intereses por cobrar		-	4,803,949
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	4(c)	-	18,189,480
Total activo no corriente		<u>-</u>	<u>22,993,429</u>
Total activo		<u>12,431,194</u>	<u>24,986,159</u>

	Nota	2025 US\$	2024 US\$
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	5	606,410	807,646
Otras cuentas por pagar		86,948	24,069
Obligaciones financieras	6	2,677,131	1,105,228
Total pasivo corriente		<u>3,370,489</u>	<u>1,936,943</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	6	-	3,800,000
Total pasivo no corriente		<u>-</u>	<u>3,800,000</u>
Total pasivo		<u>3,370,489</u>	<u>5,736,943</u>
Patrimonio neto			
Capital	7	5,532,917	13,090,914
Primas de emisión		911,583	2,152,448
Resultados acumulados		2,616,205	4,005,854
Total patrimonio neto		<u>9,060,705</u>	<u>19,249,216</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>12,431,194</u>	<u>24,986,159</u>

Fondo Edifica V - 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	4(c)	3,998,290	3,837,860
Intereses por depósito a plazo		1,040	19,035
		<u>3,999,330</u>	<u>3,856,895</u>
Costos operativos			
Remuneración a la Sociedad Administradora	5(b)	(682,566)	(920,673)
Otros gastos	8	(737,030)	(403,278)
(Pérdida)/ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	4(b)	(263,121)	466,052
Pérdida por diferencia de cambio, neta	12(iv)	<u>(5,746)</u>	<u>(1,257)</u>
Utilidad neta		<u>2,310,866</u>	<u>2,997,739</u>

Fondo Edifica V - Fondo de Inversión

Estado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Resultados acumulados US\$	Total patrimonio neto US\$
Saldos al 1 de enero de 2024	11,826,737	1,799,874	1,008,115	14,634,726
Suscripción de aportes, nota 7(b)	1,264,177	352,574	-	1,616,751
Utilidad neta			2,997,739	2,997,739
Saldos al 31 de diciembre de 2024	13,090,914	2,152,448	4,005,854	19,249,216
 Reducción de aportes, nota 7(b)	(7,557,997)	(1,240,865)	-	(8,798,862)
Distribución de utilidades, nota 7(d)	-	-	(3,700,515)	(3,700,515)
Utilidad neta	-	-	2,310,866	2,310,866
Saldos al 31 de diciembre de 2025	5,532,917	911,583	2,616,205	9,060,705

Fondo Edifica V - 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		2,310,866	2,997,739
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los flujos de efectivo netos			
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	4	263,121	(466,052)
Intereses devengados		369,229	162,769
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:			
Compras de bonos	4(b)	(1,115,370)	(4,846,000)
Prepagos de bonos	4(b)	9,503,439	363,789
Intereses por cobrar		3,137,617	(3,216,134)
Otras cuentas por cobrar		(1)	-
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	5	(201,236)	785,991
Otras cuentas por pagar		62,878	13,901
Efectivo neto proveniente de/ (utilizado en) las actividades de operación		<u>14,330,543</u>	<u>(4,203,997)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aportes de capital y primas de emisión	7(b)	-	1,616,751
Reducción de aportes	7(b)	(8,798,862)	-
Préstamos obtenidos		-	3,804,521
Pago de obligaciones financieras	6(b)	(2,228,097)	-
Pago de intereses de obligaciones financieras	6(b)	(369,229)	(162,769)
Distribución de utilidades	7	(3,700,514)	-
Efectivo neto (utilizado en) /proveniente de las actividades de financiamiento		<u>(14,727,473)</u>	<u>5,421,272</u>
(Disminución neta) /aumento neto de efectivo		(766,159)	1,054,506
Efectivo al inicio del año		<u>1,935,445</u>	<u>880,939</u>
Efectivo al final del año	3	<u>1,169,286</u>	<u>1,935,445</u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Fondo Edifica V - Fondo de Inversión

Notas a los estados financieros

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

1. Identificación, actividad económica y otros asuntos

(a) Identificación -

Fondo Edifica V - Fondo de Inversión (en adelante "el Fondo"), se constituyó por oferta pública en la ciudad de Lima, Perú, el 19 de abril de 2022 bajo el régimen simplificado, regulado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante SMV) e inició sus actividades el 20 de mayo del mismo año. Mediante Resolución de Intendencia General de Superintendencia de Entidades N°081-2023- SMV/10.2 de fecha 4 de julio de 2024, el Fondo se encuentra inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo el régimen general.

Su duración es de cuatro 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\$5,532,917 al 31 de diciembre de 2025 (US\$13,090,914 al 31 de diciembre de 2024).

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 5). 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.

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

Conforme a lo dispuesto en su Reglamento de Participación, el Fondo tiene un plazo de duración establecido hasta el 20 de mayo de 2026. Una vez alcanzada dicha fecha, el Fondo contará con un plazo de sesenta (60) días hábiles para efectuar el pago del monto resultante de la liquidación a los partícipes.

A la fecha de autorización de los presentes estados financieros (nota 1-c), la Gerencia ha informado que el proceso de liquidación de las inversiones (proceso de desinversión) se encuentra en marcha; asimismo, de acuerdo con lo establecido en el literal d) del artículo 79º del referido Reglamento, se convocará a la Asamblea General de Partícipes a fin de que adopte los acuerdos correspondientes a la liquidación del Fondo.

(b) Actividad económica -

De acuerdo con lo establecido en su Reglamento de Participación, el Fondo se dedica a invertir sus recursos 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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. 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 y comisión variable de gestión), 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 8 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 y por el año terminado en esa fecha, fueron aprobados y autorizados para su publicación por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes del 24 de abril de 2025.

(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 11.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (iv) Tal como se revela en la Nota 1-a, el Fondo tiene un plazo de duración establecido y, a la fecha de autorización de los presentes estados financieros, el proceso de liquidación de las inversiones se encuentra en marcha. En consecuencia, los estados financieros han sido preparados sobre la base de liquidación.

Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2025 principalmente corresponden a activos líquidos presentados a su valor razonable y a pasivos presentados por el monto por pagar, lo cual no difiere materialmente de la base de liquidación.

Políticas Contables aplicadas en las cifras comparativos del 2024:

(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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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.

(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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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.

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 podrá repartir beneficios a los partícipes a partir del primer año del inicio de actividades, de manera anual hasta el 100 por ciento de la utilidad neta.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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.

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 14 -

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:

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.
- 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Efectivo

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2025 US\$	2024 US\$
Cuentas corrientes	<u>1,169,286</u>	<u>1,935,445</u>
	<u>1,169,286</u>	<u>1,935,445</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el saldo de efectivo corresponde a cuentas corrientes denominadas en dólares estadounidenses y en soles, mantenidas en el Banco de Crédito del Perú, no generan intereses y son de libre disponibilidad.

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 (expresado en dólares estadounidenses):

	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés (*)		2025		2024	
		Fija %	Variable %	Costo US\$	Valor razonable US\$	Costo US\$	Valor razonable US\$
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintidós S.R.L.	05/04/2026	3.00	25.19%	155,801	158,238	804,000	849,532
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticuatro S.R.L.	05/04/2026	3.00	20.00%	110,208	110,205	150,000	149,136
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintitrés S.R.L.	06/04/2026	3.00	34.32%	599	(109)	345,000	399,956
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintidós S.R.L.	06/04/2026	3.00	25.19%	103,022	104,585	500,000	526,839
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintidós S.R.L.	07/04/2026	3.00	25.19%	145,151	147,462	806,000	850,730
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintidós S.R.L.	08/04/2026	3.00	25.19%	109,262	110,962	500,000	527,592
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintitrés S.R.L.	08/04/2026	3.00	34.32%	1,124	(52)	520,000	605,311
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintitrés S.R.L.	20/04/2026	3.00	34.32%	2,108	590	507,000	593,222
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintidós S.R.L.	24/04/2026	3.00	25.19%	330,113	335,440	1,000,000	1,049,064
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticuatro S.R.L.	24/04/2026	3.00	20.00%	1,364,000	1,365,142	1,364,000	1,359,326
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintitrés S.R.L.	27/04/2026	3.00	34.32%	5,641	2,933	1,060,000	1,253,848
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	04/05/2026	3.00	20.04%	526,000	525,900	526,000	539,202
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	04/05/2026	3.00	20.04%	263,000	262,963	263,000	269,532
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticuatro S.R.L.	05/05/2026	3.00	20.00%	156,000	156,437	156,000	156,859
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticuatro S.R.L.	05/05/2026	3.00	20.00%	571,962	571,652	800,000	793,038
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintidós S.R.L.	05/05/2026	3.00	25.19%	318,035	323,588	1,000,000	1,048,160
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticuatro S.R.L.	06/05/2026	3.00	20.00%	193,652	194,192	200,000	201,169
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticuatro S.R.L.	07/05/2026	3.00	20.00%	368,281	368,149	530,000	525,819
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	07/05/2026	3.00	20.04%	514,000	516,310	514,000	536,457
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	07/05/2026	3.00	20.04%	563,000	562,830	563,000	577,211
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	11/05/2026	3.00	20.04%	500,000	501,512	500,000	520,331
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	12/05/2026	3.00	20.04%	1,000,000	1,004,148	1,000,000	1,044,894
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	16/05/2026	3.00	20.04%	-	-	431,042	318,271
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	20/05/2026	3.00	20.04%	-	-	273,833	201,464
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	20/05/2026	3.00	20.04%	-	-	40,161	32,459
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.R.L.	03/06/2026	3.00	20.04%	-	-	615,007	475,511
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	04/06/2026	3.00	20.04%	900,000	903,046	900,000	934,435
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.R.L.	11/06/2026	3.00	20.04%	-	-	54,075	42,130
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.R.L.	16/06/2026	3.00	20.04%	-	-	326,858	252,166
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.R.L.	24/06/2026	3.00	20.04%	-	-	101,591	84,000
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.R.L.	31/03/2025	3.00	20.04%	-	-	75,644	56,772
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	03/07/2026	3.00	15.42%	44,967	44,501	253,000	249,132
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	22/07/2026	3.00	15.42%	158,428	155,534	950,000	906,222
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	20/07/2026	3.00	15.42%	54,629	53,533	334,000	316,462
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	19/09/2026	3.00	20.04%	913,000	912,160	-	-
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	19/09/2026	3.00	20.04%	131,735	131,752	-	-
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinticinco S.R.L.	20/05/2026	3.00	20.04%	71,424	71,459	-	-
				9,575,142	9,595,062	17,963,211	18,246,252

(*) Según informe de Valor Presente S.A.C.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los bonos fueron adquiridos en oferta privada y en dólares estadounidenses. Son convertibles en acciones o 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.

Los bonos convertibles en acciones o participaciones fueron emitidos por empresas del Grupo Edifica con el objetivo de financiar los siguientes proyectos inmobiliarios: "San Martín", "Art28", "Upper 28" y "Urban Heights" ubicados en el distrito de Miraflores; "The Sight" en el distrito de Barranco; y "The Lead" ubicado en el distrito de San Isidro.

El proceso de valorización de los bonos se describe en la nota 13.

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

	2025 US\$	2024 US\$
Saldo Inicial	18,246,252	13,297,989
Compras	1,115,370	4,846,000
Prepagos	(9,503,439)	(363,789)
(Pérdida) / ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	(263,121)	466,052
Saldo final	<u>9,595,062</u>	<u>18,246,252</u>
Plazo -		
Porción corriente	9,595,062	56,772
Porción no corriente	-	18,189,480
	<u>9,595,062</u>	<u>18,246,252</u>

(c) Durante el año 2025 los bonos han devengado intereses por US\$3,998,290, de los cuales se encuentran pendientes de cobro al cierre del período el saldo de US\$1,666,477. Durante el año 2024 los bonos devengaron intereses por US\$3,837,860, de los cuales quedaron pendientes de cobro el saldo de US\$145.

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 Sociedad Administradora recibe una remuneración anual por la administración de las cuotas de participación del Fondo de Clase "A" por 0.55%, Clase "B" por 1.30% y Clase "C" 2.10% sobre el valor del patrimonio neto más el saldo del capital endeudado (financiamiento), menos el saldo acumulado de todos los ejercicios de los ajustes por valorización de las inversiones, el saldo acumulado de todos los ejercicios por diferencia en cambio del Fondo y el Devengue de la

Notas a los estados financieros (continuación)

comisión fija de administración del mes correspondiente, entre doce (12) 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 el saldo del capital endeudado del mes inmediatamente vencido, sin considerar el pago de la remuneración por administración del mes correspondiente.

(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:

$$\text{Comisión Variable de Gestión} = 1.5\% * (AC+D) * (1+IGV)$$

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 12º 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 -

Adicionalmente, la Sociedad Administradora recibe como parte de su retribución, una comisión variable de éxito equivalente a: (a) un máximo del 20% sobre la utilidad acumulada de cada clase de cuota del Fondo, calculada conforme se establece en la fórmula para calcular la UPTDxC de cada clase de Fondo y, de ser el caso, el 20% adicional para la CLASE C, siempre que en cada una de ellas se logre obtener una Tasa Interna de Retorno Neta Anual (TIR) igual o superior indicada a continuación, menos (b) el monto total correspondiente al componente variable de la Asesoría Financiera brindada a la emisión de los títulos valores representativos de deuda en los que invierte el Fondo y es asumido por los emisores, siempre que la Sociedad Administradora lo haya reconocido como ingreso devengado en el mismo ejercicio fiscal; al resultante, se le agregará el IGV:

Para las cuotas de Clase "A" con una rentabilidad anual que sea superior al 15%

Para las cuotas de Clase "B" con una rentabilidad anual que sea superior al 12%

Para las cuotas de Clase "C" con una rentabilidad anual que sea superior al 10%

Al 31 de diciembre de 2025 el saldo pendiente de pago es de US\$ 606,410 (US\$ 807,646 en 2024) y el gasto devengado de US\$ 682,566 (US\$ 920,673 en 2024) por comisión de administración fija, de éxito y de gestión.

.

6. Obligaciones financieras

(a) A continuación, se presenta la composición del rubro, que corresponde a bonos y papeles comerciales emitidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Cantidad de certificados	Tasa de interés %	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	2025 US\$	2024 US\$
Bonos -						
Primer programa - Primera emisión	04	8.50	02/03/2023	02/03/2025	-	400,268
Primer programa - Segunda emisión	05	8.50 y 8.25	28/04/2023	28/04/2026	-	700,439
Segundo programa - Primera emisión	01	8.00	26/07/2024	26/01/2026	-	100,063
Segundo programa - Segunda emisión	07	9.00 y 10.00	29/08/2024	28/02/2026	-	1,025,792
Segundo programa - Tercera emisión	08	10.00	30/09/2024	30/03/2026	1,050,823	1,050,823
Segundo programa - Cuarta emisión	06	8.00 y 10.00	31/10/2024	30/03/2026	500,395	500,395
Segundo programa - Quinta emisión	10	8.00 y 10.00	29/11/2024	30/03/2026	425,338	425,338
Tercer programa - Primera emisión	01	10.00	20/12/2024	30/03/2026	700,575	702,110
					<u>2,677,131</u>	<u>4,905,228</u>
Plazo -						
Porción corriente					2,677,131	1,105,228
Porción no corriente					-	3,800,000
Total					<u>2,677,131</u>	<u>4,905,228</u>

(b) Durante los años 2025 y de 2024, el movimiento de las obligaciones financieras ha sido como sigue:

	2025 US\$	2024 US\$
Saldo inicial al 1 de enero	4,905,228	1,100,707
Obtención de obligaciones financieras	-	3,804,521
Intereses de obligaciones financieras	369,229	162,769
Pago de obligaciones financieras	(2,228,097)	-
Pago de intereses	<u>(369,229)</u>	<u>(162,769)</u>
Saldo final al 31 de diciembre	<u>2,677,131</u>	<u>4,905,228</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Patrimonio neto

- (a) Al 31 de diciembre de 2025, el capital está representado por 5,532,917 cuotas de participación (al 31 de diciembre de 2024 estaba representado por 13,090,014 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	2,815,634	6,699,963
Clase B	2,634,838	6,197,774
Clase C	82,445	193,177
Total	5,532,917	13,090,914

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo cuenta con 71 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) Reducción de aportes -

En el año 2025 para la clase "A" se hizo reducción de aportes por un total de US\$4,309,243 en las siguientes fechas:

Reducción de capital clase "A"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
29/01/2025	175,880	19,240	195,120
27/02/2025	415,721	45,476	461,197
27/03/2025	373,337	40,840	414,177
29/04/2025	364,203	39,841	404,044
28/05/2025	325,051	35,558	360,609
26/06/2025	159,808	17,482	177,290
20/10/2025	655,052	71,657	726,709
17/11/2025	580,143	63,463	643,606
16/12/2025	835,134	91,357	926,491
	3,884,329	424,914	4,309,243

Notas a los estados financieros (continuación)

En el año 2025 para la clase "B" se hizo reducción de aportes por un total de US\$4,346,313 en las siguientes fechas:

Reducción de capital clase "B"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
29/01/2025	159,255	35,013	194,268
27/02/2025	374,096	82,912	457,008
27/03/2025	339,537	74,654	414,191
29/04/2025	332,078	73,014	405,092
28/05/2025	297,084	65,319	362,403
26/06/2025	149,386	32,186	181,572
20/10/2025	603,014	132,584	735,598
17/11/2025	535,597	117,761	653,358
16/12/2025	772,889	169,934	942,823
	<u>3,562,936</u>	<u>783,377</u>	<u>4,346,313</u>

En el año 2025 para la clase "C" se hizo reducción de aportes por un total de US\$143,306 en las siguientes fechas:

Aportes de capital clase "C"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
29/01/2025	4,899	1,441	6,340
27/02/2025	11,625	3,420	15,045
27/03/2025	10,487	3,085	13,572
29/04/2025	10,273	3,022	13,295
28/05/2025	9,208	2,709	11,917
26/06/2025	4,543	1,336	5,879
20/10/2025	18,803	5,531	24,334
17/11/2025	16,726	4,920	21,646
16/12/2025	24,168	7,110	31,278
	<u>110,732</u>	<u>32,574</u>	<u>143,306</u>

En el año 2024 para la clase "B" se hicieron aportes por un total de US\$1,451,748 en las siguientes fechas:

Aportes de capital clase "B"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
31/01/2024	401,413	108,597	510,010
29/02/2024	736,524	205,214	941,738
	<u>1,137,937</u>	<u>313,811</u>	<u>1,451,748</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

En el año 2024 para la clase "C" se hicieron aportes por un total de US\$165,003, en las siguientes fechas:

Aportes de capital clase "C"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
31/01/2024	38,437	11,564	50,001
29/02/2024	87,803	27,199	115,002
	<u>126,240</u>	<u>38,763</u>	<u>165,003</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) Distribución de utilidades -

Durante el 2025, el Fondo realizó la distribución de utilidades por US\$3,700,514.

(e) Valor cuota -

Al 31 de diciembre de 2025, el valor cuota contable de cada participación es de US\$1.637600 y para las clases de cuotas de participación: US\$1.623018 para la clase "A", US\$1.652513 para la clase "B", US\$1.659020 para la clase "C", y al 31 de diciembre de 2024 el valor cuota contable ascendió a US\$1.470426 y para las clases de cuotas de participación: US\$1.454787 para la clase "A", US\$1.486272 para la clase "B", US\$1.504419 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.

8. Otros gastos

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2025 US\$	2024 US\$
Intereses de obligaciones financieras	369,229	162,769
Impuesto general a las ventas y otras contribuciones	139,930	180,542
Otros gastos	<u>227,871</u>	<u>59,967</u>
	<u>737,030</u>	<u>403,278</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

9. 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.

- (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.

10. 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. 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 y de 2024.

12. Administración de riesgos financieros y la gestión de capital

12.1 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 tres miembros externos 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)

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	606,410	-	606,410
Otras cuentas por pagar (*)	26,732	-	26,732
Obligaciones financieras	2,765,576	-	2,765,576
Total	<u>3,398,718</u>	<u>-</u>	<u>3,398,718</u>
	Hasta 1 año US\$	Más de 1 año US\$	Total US\$
Al 31 de diciembre de 2024			
Remuneraciones por pagar a la			
Sociedad Administradora	807,646	-	807,646
Otras cuentas por pagar (*)	20,373	-	20,373
Obligaciones financieras	1,125,285	4,280,973	5,406,258
Total	<u>1,953,304</u>	<u>4,280,973</u>	<u>6,234,277</u>

(*) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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 importante 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.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional.

Al 31 de diciembre de 2025 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era US\$0.298 para las operaciones de compra y US\$0.297 para las operaciones de venta (al 31 de diciembre de 2024 fue de US\$0.2661 para las operaciones de compra y US\$0.2653 para las operaciones de venta).

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tenía una posición pasiva neta en soles de S/11,381 (S/12,825 en el 2024).

Durante el año 2025 y 2024, el Fondo ha registrado una pérdida neta por diferencia en cambio de US\$5,746 y US\$1,0257, respectivamente, la cual se presenta en el rubro "Pérdida por diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

12.2 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 y con obligaciones financieras. 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.

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 2024.

Notas a los estados financieros (continuación)

13. 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

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera clasificados por categorías:

Notas a los estados financieros (continuación)

		Al 31 de diciembre de 2025			Al 31 de diciembre de 2024	
	A valor razonable con cambios en resultados	A costo amortizado	Total	A valor razonable con cambios en resultados	A costo amortizado	Total
Activos						
Efectivo	-	1,169,286	1,169,286	-	1,935,445	1,935,445
Otras cuentas por cobrar	-	369	369	-	368	368
Intereses por cobrar	-	1,666,477	1,666,477	-	4,804,094	4,804,094
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	9,595,062	-	9,595,062	18,246,252	-	18,246,252
	<u>9,595,062</u>	<u>2,836,132</u>	<u>12,431,194</u>	<u>20,182,065</u>	<u>4,804,094</u>	<u>24,986,159</u>
Pasivos						
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	-	606,410	606,410	-	807,646	807,646
Otras cuentas por pagar (*)	-	26,732	26,732	-	20,373	20,373
Obligaciones financieras	-	2,677,131	2,677,131	-	4,905,228	4,905,228
	<u>-</u>	<u>3,310,273</u>	<u>3,310,273</u>	<u>-</u>	<u>5,733,247</u>	<u>5,733,247</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 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 cobrar, obligaciones financieras y cuentas por pagar corrientes es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

Para las obligaciones financieras a largo plazo se ha determinado su valor razonable comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Eventos posteriores

En enero y febrero de 2026 por la Clase A se hizo reducción de aportes por un total de US\$1,442,922 en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase A"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
23/01/2026	250,811	27,437	278,248
26/02/2026	<u>1,049,831</u>	<u>114,843</u>	<u>1,164,674</u>
	<u>1,300,642</u>	<u>142,280</u>	<u>1,442,922</u>

En enero y febrero de 2026 por la Clase B se hizo reducción de aportes por un total de US\$1,460,674 en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase B"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
23/01/2026	230,523	50,685	281,208
26/02/2026	<u>966,879</u>	<u>212,587</u>	<u>1,179,466</u>
	<u>1,197,402</u>	<u>263,272</u>	<u>1,460,674</u>

En enero y febrero de 2026 por la Clase C se hizo reducción de aportes por un total de US\$48,333 en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase C"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
23/01/2026	7,180	2,112	9,292
26/02/2026	<u>30,167</u>	<u>8,874</u>	<u>39,041</u>
	<u>37,347</u>	<u>10,986</u>	<u>48,333</u>

No consideramos otros asuntos adicionales a los mencionados anteriormente que revelen hechos o situaciones posteriores que requieran ajuste o revelación adicional en 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.**

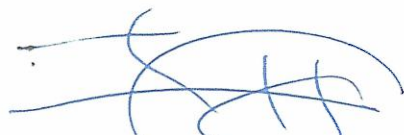
MATRÍCULA: SO761

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. 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