Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

FONDO DE INVERSIÓN EN RENTAS DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) - AC CAPITALES RENTA

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE OCTUBRE DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Gaveglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima Perú.
pe_mesadepartes@pwc.com

Gaveglio Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada es una Firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers Internacional Limited (PwCIL). Cada una de las Firmas es una entidad legal separada e independiente que no actúa en nombre de PwCIL ni de cualquier otra Firma miembro de la red. Inscrita en la Partida No. 11028527, Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao.

Firmado Digitalmente por:
LIZARDO DIOMEDES MIRANDA ALZAMORA
Fecha: 23/11/2026 08:32:37 p.m.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

FONDO DE INVERSIÓN EN RENTAS DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) - AC CAPITALES RENTA

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE OCTUBRE DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025

CONTENIDO

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados integrales	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 32

US$ = Dólar estadounidense
S/ = Sol

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Partícipes de
Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) - AC Capitales Renta

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) - AC Capitales Renta** (en adelante el Fondo) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de octubre de 2026, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026, así como las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de octubre de 2026, sus resultados y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Fundamento para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con esas normas, se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo, de conformidad con los requerimientos éticos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas Normas Internacionales de Independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) aprobado para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú. Asimismo, hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el referido Código de Ética.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Énfasis sobre estados financieros

Llamamos la atención a la nota 17 a los estados financieros, respecto de que la Asamblea General Extraordinaria de Partícipes aprobó el plazo de liquidación del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2026, por lo que la Sociedad Administradora convocará a Asamblea General Extraordinaria de Partícipes del Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) - AC Capitales Renta para la aprobación de la liquidación del Fondo así como el reparto del 100% del patrimonio neto a sus Partícipes. Nuestra opinión no se modifica en relación con este asunto.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Otro Asunto

Los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) - AC Capitales Renta, que comprenden los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de octubre de 2025, y notas a dichos estados financieros, no han sido auditados.

Responsabilidades de la gerencia y de los encargados del Gobierno por los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF emitidas por el IASB, y por el control interno que la gerencia considere que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de incorrección material, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de las operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar al Fondo, o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.

Los encargados del Gobierno del Fondo son responsables por la supervisión del proceso de preparación de información financiera del Fondo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, siempre detecte una incorrección material, cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que no detectar una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y respectiva información revelada por la gerencia.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada a eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la respectiva información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, para que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo ya no pueda continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno del Fondo respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Lima, Perú

20 de noviembre de 2026

Gaveglio Aparicio y Asociados

Refrendado por

Firmado por:

279CB5568FF34A1... (socio)

Juan E. Taype Vivar
Contador Público Colegiado
Matrícula No.25266

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

FONDO DE INVERSIÓN EN RENTAS DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) - AC CAPITALES RENTA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVOS

	Nota	Al 31 de octubre 2026 US$000	Al 31 de diciembre 2025 US$000
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	133	2,406
Cuentas por cobrar por alquileres		-	6
Otras cuentas por cobrar	5	26	263
Total activo corriente		159	2,675
Activo no corriente			
Inversiones inmobiliarias	6-a	-	9,042
Total activo no corriente		-	9,042
Total activo		159	11,717

PASIVOS Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de octubre 2026 US$000	Al 31 de diciembre 2025 US$000
Pasivo			
Pasivo corriente			
Otras cuentas por pagar	7	7	1,166
Total pasivo		7	1,166
Patrimonio			
Certificados de participación	8	7,835	16,969
Resultados acumulados		(7,683)	(6,418)
Total patrimonio		152	10,551
Total pasivo y patrimonio		159	11,717

Las notas que se acompañan de las paginas 8 a la 32 forman parte de los estados financieros.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

FONDO DE INVERSIÓN EN RENTAS DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) - AC CAPITALES RENTA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE

	Nota	2026 US$000	2025 US$000 (No auditado)
Ingresos:			
Alquileres de la inversión inmobiliaria	6-a (v)	343	866
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6(c)	(1,142)	(3,842)
Diferencia de cambio, neta	3	(6)	43
Otros ingresos, neto		14	(50)
Total ingresos, netos		(791)	(2,983)
Gastos:			
Remuneración a la sociedad administradora	9	(46)	(197)
Costos relacionados a los alquileres de la inversión inmobiliaria	10	5	(54)
Otros gastos operacionales	11	(318)	(290)
Total gastos operacionales		(359)	(541)
Resultado del periodo y total resultados integrales		(1,150)	(3,524)

Las notas que se acompañan de las paginas 8 a la 32 forman parte de los estados financieros.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

FONDO DE INVERSIÓN EN RENTAS DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) - AC CAPITALES RENTA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE

	Nota	Certificados de participación	Resultados acumulados	Total
		US$000	US$000	US$000
Saldos al 1 de enero de 2025		21,669	(2,264)	19,405
Devolución de partícipes	8(a)	(4,700)	-	(4,700)
Distribución de utilidades	8(b)	-	(320)	(320)
Resultado del periodo		-	(3,524)	(3,524)
Saldos al 31 de octubre de 2025 (No auditado)		16,969	(6,108)	10,861
Saldos al 1 de enero de 2026		16,969	(6,418)	10,551
Devolución de aportes a partícipes	8(a)	(9,134)	-	(9,134)
Distribución de utilidades	8(b)	-	(115)	(115)
Resultado del periodo		-	(1,150)	(1,150)
Saldos al 31 de octubre de 2026		7,835	(7,683)	152

Las notas que se acompañan de las paginas 8 a la 32 forman parte de los estados financieros.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

FONDO DE INVERSIÓN EN RENTAS DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) - AC CAPITALES RENTA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE OCTUBRE

	Nota	2026 US$000	2025 US$000 (No auditado)
Actividades de operación			
Resultado del periodo		(1,150)	(3,524)
Mas (menos) ajustes al resultado:			
Cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	6 (a)	1,142	3,842
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:			
Aumento de las cuentas por cobrar por alquileres		6	32
Aumento de las otras cuentas por cobrar	5	236	43
Aumento (disminución) de las otras cuentas por pagar	7	(158)	34
Venta de inmuebles	6-a (ii)(iv)	6,900	5,000
Adiciones de inversión inmobiliaria	6	-	(7)
Efectivo proveniente de las actividades de operación		6,976	5,420
Actividades de financiamiento			
Pago de préstamos bancarios		-	(1,076)
Devolución de aportes a participes	8(a)	(9,134)	(4,700)
Distribución de utilidades	8(b)	(115)	(320)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		(9,249)	(6,096)
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo		(2,273)	(676)
Saldo del efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo		2,406	957
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	4	133	281

Las notas que se acompañan de las paginas 8 a la 32 forman parte de los estados financieros.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

FONDO DE INVERSIÓN EN RENTAS DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) - AC CAPITALES RENTA

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE OCTUBRE DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1 IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

a) Identificación -

El **Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) - AC Capitales Renta** (en adelante el "Fondo") se constituyó el 30 de octubre de 2018 mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades No.123-2018-SMV/10.2, en la cual la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) autorizó el funcionamiento del Fondo.

El Fondo inició su etapa operativa el 16 de noviembre de 2018, con un plazo de duración de seis (6) años contados a partir del inicio de sus actividades. Posteriormente, en la Asamblea General Extraordinaria de Partícipes celebrada el 11 de diciembre de 2023, se aprobó la ampliación del plazo del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, en la Asamblea General Extraordinaria de Partícipes realizada el 16 de diciembre de 2025, se aprobó el inicio de la etapa de liquidación a partir del 1 de enero de 2026, con una duración de seis (6) meses, hasta el 30 de junio de 2026. En la Asamblea General Extraordinaria de Partícipes realizada el 16 de abril de 2026, se aprobó la extensión de la etapa de liquidación hasta el 31 de diciembre de 2026, por lo que el Fondo se encuentra en proceso de liquidación, habiéndose concretado la desinversión de la totalidad de sus activos inmobiliarios. La Sociedad Administradora viene realizando las gestiones necesarias para culminar dicho proceso. El patrimonio neto final por distribuir entre los Partícipes se determinará luego de deducir los gastos asociados al proceso de liquidación, las obligaciones pendientes de pago y cualquier otro concepto que corresponda.

El monto de capital suscrito en la primera colocación ascendió a US$23,475,000, con un aporte inicial para el inicio de operaciones de US$1,174,000, y por el cual los partícipes celebraron el Contrato de Suscripción de cuotas de participación del Fondo, en el que se incluyó, entre otras disposiciones, el compromiso de los partícipes de pagar íntegramente las cuotas de participación suscritas, en la medida que su emisión y pago sean requeridas por la Sociedad Administradora. Durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026 y el año 2025, no se realizaron aportes adicionales.

El Fondo es administrado por AC Capitales Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la "Sociedad Administradora" o "SAFI"), una subsidiaria de Apoyo Consultoría S.A., empresa domiciliada en el Perú. La Sociedad Administradora ha sido autorizada a operar por Resolución CONASEV No.056-2002-EF/94.10 de fecha 2 de setiembre de 2002. De acuerdo con las normas legales vigentes y con su Reglamento de Participación, las inversiones en el Fondo de Inversión se realizan por cuenta y riesgo de los propios partícipes, por lo cual el Fondo de Inversión y su Sociedad Administradora no ofrecen pagar intereses ni garantizar rendimientos sobre la inversión en las cuotas de participación del Fondo. En este sentido, tanto las ganancias como las pérdidas del Fondo son asumidas por los partícipes. La Sociedad Administradora se encarga de la gestión profesional del portafolio de la inversión inmobiliaria y de su administración de acuerdo con su Reglamento de Participación.

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el domicilio legal de la Sociedad Administradora se encuentra ubicado en Av. Armendáriz 424, Piso 5, Miraflores, Lima.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

b) Actividad económica -

El Fondo está integrado por personas naturales e inversionistas institucionales. Tiene por objeto de inversión la adquisición o construcción de bienes inmuebles, que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso que serán mayoritariamente de mediano y largo plazo, y se encontrarán ubicadas exclusivamente en el Perú de acuerdo con los límites establecidos en el artículo 19° del Reglamento de Participación del Fondo.

El Fondo es de capital cerrado y su número de cuotas es fijo.

Las operaciones del Fondo están normadas por lo dispuesto en el Decreto Legislativo N.° 862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y sus modificatorias (en adelante, la "Ley"), publicado el 22 de octubre de 1996; en el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y sus modificatorias (en adelante, el "Reglamento de Fondos de Inversión"), aprobado por Resolución SMV N.° 029-2014-SMV/01 y sus modificatorias, publicada el 21 de diciembre de 2014, vigente a partir del 1 de enero de 2015; así como en las normas sobre Fondos de Inversión contenidas en el Decreto Legislativo N.° 861 - Ley del Mercado de Valores y sus modificatorias, publicado el 22 de octubre de 1996.

c) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros al 31 de octubre de 2026 han sido aprobados por la Gerencia de la Sociedad Administradora el 02 de noviembre de 2026 y serán presentados para su aprobación por la Asamblea General Extraordinaria no Presencial de Partícipes. Los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados en Asamblea General Ordinaria no Presencial de Partícipes realizada el 16 de abril de 2026.

2 BASES DE PREPARACIÓN Y RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto por la entrada en vigencia de las nuevas NIIF y NIC revisadas que son obligatorias para periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Sin embargo, debido a la estructura del Fondo y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de estas normas nuevas y revisadas no tuvo un efecto en su posición financiera y resultados.

A la fecha de los estados financieros, el plazo de liquidación del Fondo culmina el 31 de diciembre de 2026, por ello la Gerencia de la Sociedad Administradora ha concluido que el uso del principio de empresa en marcha para la preparación de los estados financieros del Fondo no es apropiado, por lo tanto, los estados financieros no han sido preparados bajo el principio de empresa en marcha.

La Gerencia de la Sociedad Administradora ha evaluado si la situación descrita en el párrafo anterior impacta en las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros del Fondo, y ha concluido que no ha sido necesario modificarlas por esta situación.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad Administradora que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad las NIIF emitidas por el IASB.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Base de preparación -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por el Fondo, excepto por las inversiones inmobiliarias que se presentan a su valor razonable. Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares estadounidenses (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la Gerencia de la Sociedad Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fondo. Ver notas 2.2 y 2.3 siguientes.

2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

Las políticas contables para instrumentos financieros están definidas en la NIIF 9. Un instrumento financiero es cualquier acuerdo que da origen a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o instrumento patrimonial de otra entidad.

(i) Activos financieros -

Reconocimiento inicial y medición -

Los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).
- Valor razonable con cambios en resultados (FVPL por sus siglas en inglés).

El Fondo determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o condición del mercado (compraventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa; es decir, la fecha en que el Fondo se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior -

Al 31 de octubre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene sus activos financieros clasificados en la categoría del costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio del Fondo y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. A continuación, los detalles respecto a la política contable adoptada para cada categoría.

El Fondo mide sus activos financieros antes mencionados al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son solo pagos de capital e intereses (SPPI) sobre el monto de capital pendiente.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Al 31 de octubre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene sus activos financieros clasificados como activos medidos al costo amortizado. El Fondo mantiene en esta categoría los rubros de efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por cobrar por alquileres.

Baja de activos financieros -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- El Fondo haya transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y si (i) el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (ii) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.
- Cuando el Fondo haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada del Fondo sobre el activo. En ese caso, el Fondo también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que refleje los derechos y las obligaciones que el Fondo ha retenido.

Una participación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que el Fondo podría estar obligado a devolver.

Deterioro de activos financieros -

La asignación de la pérdida esperada se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan durante la vida del activo, a menos que no se haya presentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial del instrumento financiero, en cuyo caso, la estimación se basa en la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses, es la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que resultan de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación.

Tanto las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo se calculan de forma individual o colectiva, según la naturaleza de la cartera.

El Fondo ha establecido una política para realizar una evaluación al final de cada período de presentación para identificar si el activo ha sufrido un incremento significativo de riesgo de crédito desde la fecha inicial. En consecuencia, de determinar un incremento significativo en el riesgo de crédito, la Gerencia determinará una provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar afectando al resultado del periodo.

(ii) Pasivos financieros -

Reconocimiento inicial y medición -

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. El Fondo determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Fondo incluyen remuneraciones por pagar a la sociedad administradora, obligaciones financieras y otras cuentas por pagar.

Medición posterior -

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. En este sentido, la medición de los pasivos financieros mantenidos por el Fondo depende de su clasificación como se describe a continuación:

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando la tasa de interés efectiva (“TIE”). Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización, a través de la TIE.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se reconoce como gasto financiero en el estado de resultados integrales.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

(iii) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto; ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

b) Moneda funcional y de presentación -

(i) Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fondo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad, es decir, su moneda funcional. La Gerencia de la Sociedad Administradora considera al dólar estadounidense como su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para el Fondo.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

(ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Los activos o pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

c) Efectivo y equivalente de efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo corresponde a las cuentas corrientes y de ahorro con menos de tres meses (90 días) de vencimiento desde la fecha de adquisición, todas ellas registradas en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambio en su valor.

d) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración. El acuerdo se analiza para determinar si su cumplimiento depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si ese derecho no se encontrase especificado en forma explícita en el acuerdo.

El Fondo como arrendador -

Los arrendamientos en los que el Fondo no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman el importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

e) Deterioro del valor de los activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, el Fondo evalúa si existe algún indicio de que un activo de larga duración pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, El Fondo estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso; y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existan o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, el Fondo efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales.

f) Inversión inmobiliaria -

La inversión inmobiliaria comprende el inmueble propio de la cartera del Fondo.

La inversión inmobiliaria se mide inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen los impuestos de transferencia, los honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones por la compra de inmuebles, si fuera el caso. El importe en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una inversión inmobiliaria existente en el momento en que dichos costos se incurren, si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la inversión inmobiliaria se mide por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la inversión inmobiliaria se incluyen en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren.

Al 31 de diciembre de 2025, el Local Educativo Strip Callao fue valorizado por el método de flujo de caja descontado. Mientras que el Almacén Arequipa refleja el valor de venta aprobado por el Comité de Inversiones.

La inversión inmobiliaria se dará de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la inversión inmobiliaria se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde la inversión inmobiliaria solamente cuando exista un cambio en el uso del activo.

g) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando el Fondo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que el Fondo espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado de resultados integrales.

h) Contingencias -

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación solo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia el Fondo.

Por su naturaleza, las contingencias solo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

i) Valor cuota -

El valor de la cuota de participación se determina dividiendo el patrimonio entre la cantidad de cuotas de participación en circulación de cada periodo financiero en cada ejercicio.

La valorización de las cuotas de participación del Fondo se realiza diariamente y está a cargo de la Sociedad Administradora. Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el número de partícipes de la “Clase A” y “Clase B” asciende a 12 y 45, respectivamente.

j) Capital emitido -

Corresponde en todo momento al valor nominal de las cuotas suscritas y pagadas por los partícipes del Fondo a la fecha del estado de situación financiera. Dichos importes son en dólares estadounidenses. El capital emitido aumenta por nuevos aportes de los partícipes.

Cabe señalar que, de acuerdo con el Reglamento de Participación del Fondo, el capital aportado por los partícipes está representado en todo momento por cuotas de participación en dólares estadounidenses; las cuales serán devueltas a los partícipes en dicha moneda.

k) Reconocimiento de ingresos y gastos -

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el cual el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos. El Fondo ha concluido que actúa en calidad de mandante en todos sus acuerdos de ingresos, ya que es el principal obligado en estos acuerdos, tiene libertad para fijar los precios, y también está expuesto a los riesgos de crédito.

Los criterios especificados de reconocimiento presentados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos.

Ingresos por arrendamientos -

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre la inversión inmobiliaria se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se clasifican como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados integrales, debido a su naturaleza operativa.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

l) Eventos posteriores -

Los hechos 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 hechos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Sociedad Administradora utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

El estimado más significativo considerado por la Gerencia de la Sociedad Administradora en relación con los estados financieros se refiere básicamente al valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

La Gerencia de la Sociedad Administradora considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

2.4 Normas internacionales de información financiera -

a) Nuevas normas y modificaciones vigentes

Las siguientes modificaciones a normas e interpretaciones han sido publicadas con aplicación para periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2026 y que no han sido adoptadas en forma anticipada:

- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7.

- Mejoras anuales a las NIIF, que incluyen enmiendas a:

  - NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.
  - NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar.
  - NIIF 9 - Instrumentos financieros.
  - NIC 7 - Estado de Flujos de efectivo.

La Gerencia considera que las modificaciones a normas e interpretaciones no tienen impacto en los estados financieros del Fondo.

3 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones.

Al 31 de octubre de 2026, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en soles fueron de US$0.2892 para la compra y US$0.2884 para la venta (Al 31 de diciembre de 2025, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en soles fueron de US$0.2978 para la compra y US$0.2969 para la venta).

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tenía los siguientes activos y pasivos en nuevos soles:

	Octubre 2026 S/000	Diciembre 2025 S/000
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	248	141
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	91	871
	339	1,012
Pasivos		
Otras cuentas por pagar (Nota 7)	(10)	-
	(10)	-
Posición activa, neta	329	1,012

Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de octubre de 2026 y por el año 2025, la diferencia en cambio neta originada por los activos y pasivos monetarios del Fondo generó pérdida de US$6 miles y una ganancia de US$45 miles, respectivamente.

4 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(a) A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Octubre 2026 US$000	Diciembre 2025 US$000
Cuentas de ahorro (b)	133	2,406
	133	2,406

(b) Al 31 de octubre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el efectivo y equivalente de efectivo del Fondo corresponde a las cuentas de ahorro mantenidas en el Banco Scotiabank S.A.A. Al 31 de octubre de 2026, los saldos ascienden a S/248 miles y US$62 miles; mientras que, al 31 de diciembre de 2025, los saldos ascienden a S/141 miles y US$2,364 miles. Estas cuentas devengan intereses a tasas de mercado y son de libre disponibilidad.

Los intereses generados se presentan en el rubro “Otros ingresos, neto” del estado de resultados integrales, cuyos montos por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026 y el año 2025 ascienden a US$0.9 miles y US$0.6 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025, el efectivo y equivalente de efectivo incluía el pago total de la venta de las Oficinas Cavenecia (US$1,140 miles) y el pago inicial por la venta del Almacén Arequipa (US$1,000 miles).

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

5 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Octubre 2026	Diciembre 2025
	US$000	US$000
Cuenta corriente Banco de la Nación (a)	26	32
Crédito fiscal del I.G.V.	-	226
Otras cuentas por cobrar	-	5
	26	263

(a) Al 31 de octubre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, corresponde al efectivo mantenido en el Banco de la Nación por el concepto de detracciones del impuesto general a las ventas, el cual asciende a S/91 miles (equivalente a US$26 miles) y S/107 miles (equivalente a US$32 miles) respectivamente.

6 INVERSIONES INMOBILIARIAS

a) Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la composición del rubro es la siguiente:

	Saldo inicial	Costos adicionales	Fluctuación valor razonable	Bajas	Total
	US$000	US$000	US$000	US$000	US$000
Oct-26					
Inversión inmobiliaria					
Local Educativo Strip Callao (ii)	5,442	-	(1,142)	(4,300)	-
Almacén Arequipa (iv)	3,600	-	-	(3,600)	-
	9,042	-	(1,142)	(7,900)	-
Dic-25					
Inversión inmobiliaria					
Edificio Reducto (i)	6,850	4	(1,854)	(5,000)	-
Local Educativo Strip Callao (ii)	5,472	-	(30)	-	5,442
Oficinas Cavenecia (iii)	1,220	-	(80)	(1,140)	-
Almacén Arequipa (iv)	5,789	3	(2,192)	-	3,600
	19,331	7	(4,156)	(6,140)	9,042

(i) El 10 de diciembre de 2018, el Fondo adquirió un inmueble ubicado en la Av. Reducto N.°1363, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, denominado edificio “Reducto”, por un valor de US$8,636 miles, con la finalidad de generar rentas por el alquiler de oficinas. El inmueble fue vendido por un valor de US$5,000 miles, suscribiéndose la escritura pública de la venta el 18 de julio de 2025.

(ii) El 29 de agosto de 2019, el Fondo adquirió un inmueble ubicado en la Av. República de Argentina No.2430, distrito de Callao, provincia de Callao y departamento de Lima, denominado “Local Educativo Strip Callao” por un valor de US$5,355 miles; con la finalidad de generar rentas por alquiler. El inmueble fue vendido por un valor de US$4,300 miles, suscribiéndose la escritura pública de la venta el 14 de setiembre de 2026.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

(iii) El 1 de diciembre de 2021, el Fondo adquirió dos oficinas que forman parte de una edificación empresarial ubicada en la Av. Emilio Cavenecia No.129, 137, 151 y 165, ubicada en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, denominadas “Oficinas Cavenecia” por un valor de US$1,077 miles. La finalidad de esta inversión es la de generar rentas por alquiler de dichas oficinas. El inmueble fue vendido por un valor de US$1,140 miles, suscribiéndose la escritura pública de la venta el 22 de diciembre de 2025, fecha en la cual el Fondo cobró el 100% del precio de venta.

(iv) El 28 de diciembre de 2021, el Fondo adquirió un almacén ubicado en la Carretera Variante de Uchumayo Kilómetro 4.5, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa, denominado “Almacén Arequipa” por un valor de US$5,914 miles; con la finalidad de generar rentas por alquiler. El inmueble estuvo alquilado hasta el 30 de junio de 2022, fecha en la cual culminó el contrato de alquiler. El 29 de diciembre de 2025 se firmó la minuta por la venta del inmueble por un valor de US$3,600 miles. En esa fecha, el comprador realizó un pago inicial de US$1,000 miles, quedando un saldo pendiente de cobro de US$2,600 miles, el cual fue cobrado el 30 de marzo de 2026 con la firma de la escritura pública.

(v) Por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026 y por el año 2025, las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a US$343 miles y US$982 miles, respectivamente. A continuación, se presentan los ingresos obtenidos por inmueble y que se presentan en el rubro “Ingresos por alquileres de la inversión inmobiliaria” del estado de resultados integrales:

	Octubre 2026	Diciembre 2025
	US$000	US$000
Inversión inmobiliaria		
Local Educativo Strip Callao	343	581
Edificio Av. Reducto	-	278
Oficinas Cavenecia	-	123
Saldo final	343	982

b) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias con más de un año de antigüedad desde su compra se determina como resultado de la aplicación del método de flujos de caja descontado (valor presente de los flujos netos de dichos alquileres). Cuando el equipo gestor recibe una oferta y es aprobada por el Comité de Inversiones, el valor razonable de la inversión inmobiliaria refleja este valor.

c) El ajuste al valor razonable de los activos referidos al 31 de octubre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, como consecuencia de los valores determinados, asciende a una pérdida neta de US$1,142 miles y US$4,156 miles, respectivamente, presentados en el rubro “Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias” del estado de resultados integrales.

d) Al 31 de octubre de 2026, el Fondo ya no cuenta con inmuebles en su portafolio objeto de valorización, debido a que se concretó la desinversión de la totalidad de sus activos inmobiliarios. La valorización se ha realizado considerando el valor de la oferta de compra correspondiente de la inversión en Local Educativo Strip Callao.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

e) A continuación, se detallan los principales supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025.

	L.E. Strip Callao
Año 2025 -	
Inflación de largo plazo	2.00%
Ratio de ocupación de la propiedad	100.00%
Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler	2.50%
Margen EBITDA promedio	82.89%
Tasa de descuento	11.00%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m2	US$13.03

A continuación, se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2025:

- Inflación de largo plazo -

  Es el incremento del nivel general de precios esperados en Perú en el largo plazo. Este indicador se utiliza para ajustar anualmente el nivel estimado de egresos.

- Ratio de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo -

  Al 31 de diciembre de 2025, se considera el nivel de ocupabilidad esperado para el año 2026.

- Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler -

  Es el incremento promedio anual de los ingresos proyectados (incremento de tarifas) de acuerdo con lo estipulado en los contratos vigentes y una vez renovados, en caso aplique.

- Margen EBITDA promedio -

  Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble deduciendo a dichos importes los costos relacionados a los inmuebles (gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos). Al 31 de diciembre del 2025, se considera el margen esperado para el año 2026.

- Tasa de descuento -

  Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

f) La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables sobre la aplicación de las metodologías descritas previamente, ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las inversiones inmobiliarias, manteniendo las demás variables constantes al 31 de diciembre de 2025:

Cambio de tasa		**2025**
Efecto en estado de resultados		**US$000**
Tasa de descuento de flujos		
Incremento	+0.5	(42)
Disminución	-0.5	(18)

7 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de octubre de 2026, las otras cuentas por pagar ascienden a US$7 miles. El rubro incluye principalmente el pago de auditoría externa por US$4 miles y otros menores.

Al 31 de diciembre de 2025, las otras cuentas por pagar ascienden a US$1,166 miles. El rubro incluye principalmente un anticipo recibido por US$1,000 miles, correspondientes al adelanto relacionado con la venta del Almacén Arequipa. (ver nota 6-a).

8 PATRIMONIO

a) Capital emitido -

Corresponde en todo momento al valor nominal de las cuotas suscritas y pagadas por los partícipes del Fondo a la fecha del estado de situación financiera. Dichos importes son en dólares estadounidenses. El capital emitido aumenta por los llamados de capital y disminuye por las reducciones de capital.

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tiene las siguientes clases de cuotas:

i) Cuotas clase “A”: Las cuotas clase “A” solo podrán ser suscritas por inversionistas institucionales y la SAFI, y deberán ser pagadas cuando lo requiera la SAFI por medio del procedimiento de capital calls definido en el Artículo 7 del Reglamento de Participación. Dicha persona suscribirá un número mínimo de cuotas clase “A” que equivalgan a US$1’000,000.00 (un millón y 00/100 dólares estadounidenses), y en el caso de la SAFI se aplicará el procedimiento detallado en el Artículo 29 del Reglamento de Participación.

ii) Cuotas clase “B”: Las cuotas clase “B” podrán ser suscritas por inversionistas institucionales y otros inversionistas y deberán ser pagadas en su integridad al momento de su suscripción por parte del partícipe.

Al 31 de octubre de 2026, el capital está representado por 7,835,143 cuotas de participación suscritas cuyo valor nominal es de US$1. El total de las cuotas están comprendidas por 4,757,610 cuotas de participación de la “Clase A” (las cuales se encuentran totalmente pagadas) y 3,077,533 cuotas de participación de la “Clase B” (las cuales se encuentran totalmente pagadas). El valor nominal de las cuotas de participación “Clase A” y “Clase B” es de US$1 cada una. Al 31 de octubre de 2026, el capital pagado asciende a US$7,835 miles.

Al 31 de diciembre de 2025, el capital está representado por 16,969,363 cuotas de participación suscritas cuyo valor nominal es de US$1. El total de las cuotas están comprendidas por 10,304,051 cuotas de participación de la “Clase A” (las cuales se encuentran totalmente pagadas) y 6,665,312 cuotas de participación de la “Clase B” (las cuales se encuentran totalmente pagadas). El valor nominal de las cuotas de participación “Clase A” y “Clase B” es de US$1 cada una. Al 31 de diciembre de 2025, el capital pagado asciende a US$16,969 miles.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

A continuación, se muestra un resumen de la estructura de las cuotas suscritas y pagadas al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Cuota de participación	Capital Suscrito		Pagado
	%	US$000	US$000
Al 31 de octubre de 2026			
Clase “A”	61	4,758	4,758
Clase “B”	39	3,077	3,077
	100	7,835	7,835
Al 31 de diciembre de 2025			
Clase “A”	61	10,304	10,304
Clase “B”	39	6,665	6,665
	100	16,969	16,969

En el 2025 se realizaron reducciones de capital asociadas a la redención de cuotas Clase A pendientes de pago, la devolución de capital llamado no invertido, la distribución de excedentes de caja y la desinversión de activos del Fondo. La primera reducción, aprobada por la Asamblea Extraordinaria No Presencial de Partícipes del 28 de mayo de 2025 y ejecutada el 17 de junio, implicó la reducción de 1,477,604 cuotas y del capital en US$831,805, debido a que se hizo una redención de las cuotas parcialmente pagadas. Posteriormente, el 18 de agosto se hizo efectiva una segunda reducción vinculada a la venta del Edificio Reducto, mediante la disminución de 3,868,033 cuotas y del capital en US$3,868,033.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026, se realizaron reducciones de capital asociadas a la desinversión de activos del Fondo. Cabe señalar que, mediante Asamblea Extraordinaria de Partícipes celebrada el 16 de diciembre de 2025, se aprobó la delegación de facultades al Comité de Vigilancia para la aprobación de reducciones de capital del Fondo, la cual fue ratificada mediante Asamblea Ordinaria de Partícipes celebrada el 16 de abril de 2026.

En ese sentido, la primera reducción de capital fue aprobada por el Comité de Vigilancia, por US$2,154,220 y ejecutada el 30 de enero de 2026, la cual estuvo asociada a la venta de las Oficinas Cavenecia y al adelanto recibido por la venta del Almacén de Arequipa, implicando una disminución de 2,154,220 cuotas. Posteriormente, la segunda reducción de capital fue aprobada por la Asamblea de Partícipes por US$2,350,000 y ejecutada el 7 de mayo de 2026, la cual estuvo asociada al saldo pendiente de pago por la venta del Almacén de Arequipa, implicando una disminución de 2,350,000 cuotas. Por último, la tercera reducción de capital fue aprobada por el Comité de Vigilancia por US$4,630,000 y ejecutada el 2 de octubre de 2026, la cual estuvo asociada a la venta del Local Educativo Strip Callao, implicando una disminución de 4,630,000 cuotas.

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no se realizaron aportes de capital.

b) Distribución de dividendos -

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Fondos de Inversión, el Fondo distribuirá anualmente un equivalente como mínimo del 95 por ciento de las utilidades netas distribuibles y líquidas generadas, las cuales se determinarán sobre la base de las partidas del estado de resultados que implicaron un ingreso o salida de efectivo para el Fondo.

El pago de la distribución de utilidades se realizará antes del 31 de diciembre del 2026, plazo aprobado de liquidación.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

A continuación, se describe la conciliación de la utilidad distribuible por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026 y por el año 2025, de acuerdo con el Reglamento de Participación:

	Octubre 2026 US$000
Resultado del periodo y total resultados integrales	(1,150)
(-) Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6a)	(1,142)
(-) Diferencia de cambio, neta (Nota 3)	(6)
(-) IGV no recuperable (Nota 12)	(196)
(+) Ajuste por concepto de corretaje	(71)
Total	123

	Diciembre 2025 US$000
Resultado del periodo y total resultados integrales	(3,760)
(+) Provisión de gasto de corretaje	84
(-) Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 6a)	(4,156)
(-) Diferencia de cambio, neta (Nota 3)	45
Total	435

Por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026, la Sociedad Administradora realizó distribuciones de utilidades de acuerdo con el siguiente detalle:

2026

Fecha de distribución	Series	US$000
30 de abril	A y B	115
Total		115

La distribución realizada el 30 de abril del 2026 corresponden al saldo de utilidades no distribuidas correspondientes al ejercicio 2025.

Durante el año 2025, la Sociedad Administradora realizó distribuciones de resultados de acuerdo con el siguiente detalle:

2025

Fecha de distribución	Series	US$000
31 de marzo	A y B	170
27 de junio	A y B	150
03 de noviembre	A y B	74
Total		394

Las distribuciones realizadas el 31 de marzo y el 27 de junio de 2025 corresponden a utilidades adelantadas del periodo 2025. Las distribuciones realizadas el 3 de noviembre del 2025 corresponde a saldos no distribuidos de los ejercicios 2022, 2023, y 2024.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

c) Valor cuota -

Al 31 de octubre de 2026, el valor de la cuota de participación ascendió a US$0.01942 para las cuotas de “Clase A y a US$0.01942 para las cuotas de “Clase B”, ambas totalmente pagadas. Al 31 de diciembre de 2025, el valor de la cuota de participación ascendió a US$0.62180 para las cuotas de “Clase A”, y a US$0.62180 para las cuotas de “Clase B”, las cuales se encuentran totalmente pagadas.

9 REMUNERACIÓN A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

a) La Sociedad Administradora recibe una remuneración fija por la administración del Fondo, la cual, durante el periodo comprendido entre enero y marzo de 2026, se determina en función del 1.00% anual del capital invertido que no haya sido objeto de desinversión y reembolso por parte del Fondo y a partir del 01 de abril de 2026 al 30 de setiembre de 2026, se determina en base al 0.75%, mientras que al 31 de diciembre de 2025 asciende al 1.25% anual del capital invertido que no haya sido objeto de desinversión y reembolso por parte del Fondo.

Cabe mencionar que solo se considerará desinversión cuando efectivamente el Fondo haya desinvertido un activo.

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo ha reconocido gastos por este concepto por un importe de US$46 miles y US$224 miles, respectivamente, los cuales se presenta en el rubro “Remuneración a la sociedad administradora” del estado de resultados integrales.

b) Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no hay saldo por pagar de las remuneraciones a la Sociedad Administradora por la administración del Fondo.

10 COSTOS RELACIONADOS A LOS ALQUILERES

	Octubre 2026	Octubre 2025
	US$000	US$000 (No auditado)
Ingresos:		
Ingresos por mantenimiento	88	120
	88	120
Costos:		
Mantenimiento y servicios básicos	(61)	(93)
Impuestos y arbitrios	(16)	(70)
Seguros	(6)	(11)
	(83)	(174)
Ingresos (costos), neto	5	(54)

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

11 OTROS GASTOS OPERACIONALES

A continuación, se presenta la composición de los rubros:

	Octubre 2026 US$000	Octubre 2025 US$000 (No auditado)
IGV crédito fiscal (a)	(196)	-
Comisión de corretaje (b)	(92)	(188)
Servicios prestados por terceros (c)	(20)	(92)
Contribución a SMV, Cavali y Clasificadora de riesgos	(10)	(10)
	(318)	(290)

(a) Pérdida por concepto de crédito fiscal que no se espera recuperar en su totalidad.

(b) Por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026, corresponde al gasto de corretaje pendiente de reconocer asociado a la venta de las inversiones inmobiliarias y por el año 2025, corresponde al gasto realizado por la venta del Edificio Reducto (US$100 miles) y a una provisión adicional (US$88 miles) por la venta de los demás activos.

(c) Corresponden principalmente al servicio de seguridad, asesorías legales y técnicas. Para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026 y el año 2025, los honorarios de la Sociedad de Auditoría por servicios de auditoría ascienden a US$4 mil y US$4.4 mil, respectivamente.

12 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 octubre de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

13 PRINCIPALES RESTRICCIONES

Ninguna persona natural o jurídica podrá ser partícipe, directa o indirectamente, de un porcentaje del patrimonio del Fondo superior al límite establecido por la normatividad emitida por parte de la SMV, salvo que se trate de fundadores y de inversionistas institucionales, según lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, y que el límite será descrito en el respectivo Reglamento de Participación del Fondo cuyo límite máximo de cuotas por partícipe es de 50 por ciento. La Sociedad Administradora deberá comunicar al partícipe el exceso de participación en que ha incurrido, señalándole las condiciones establecidas para su regularización.

En cualquier caso, en tanto subsistan los excesos de participación, el partícipe no podrá adquirir nuevas cuotas de participación del Fondo.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, en opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora no se han presentado excesos de participación.

a) La Sociedad Administradora, sus directores, gerentes, accionistas con una participación, directa o indirecta, superior al 10 por ciento del capital, los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona que partícipe en las decisiones de inversión del Fondo o que en razón de su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión del Fondo, están prohibidas de:

   i Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, bienes o derechos del Fondo, ni arrenda o ceder en cualquier forma a título oneroso, los bienes o derechos de la Sociedad Administradora al Fondo.

   ii Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del Fondo.

   iii Efectuar cobros, directa o indirectamente, al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado.

   iv Vender bienes o derechos al Fondo, salvo que se trate de los casos presentados en literal A del Artículo 69 del Reglamento de Participación.

   v Otorgar préstamos al Fondo.

b) Los gerentes de la Sociedad Administradora y los miembros del Comité de Inversiones no podrán:

   i Ser accionistas de otra empresa que cuente con autorización de funcionamiento de la SMV y preste servicios, directa o indirectamente, a la Sociedad Administradora o a los Fondos que esta administre.

   ii Prestar servicios, de forma directa o indirecta, a las empresas mencionadas en el numeral anterior.

   Para fines de la aplicación de lo dispuesto en los numerales anteriores, se tendrá en cuenta únicamente a aquellos accionistas que directa o indirectamente sean titulares del diez por ciento (10%) o más del capital social de la correspondiente sociedad o teniendo una participación menor, mantienen el control sobre ellas.

   Asimismo, el Fondo está prohibido de afectar los bienes o derechos de propiedad del Fondo con gravámenes, medidas cautelares o prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantías otorgadas que surjan de las actividades propias del Fondo.

   De conformidad con lo dispuesto por la SMV en el artículo 78 del Reglamento de Fondos de Inversión, las inversiones que se realicen con los recursos del Fondo se sujetan además a las siguientes restricciones:

   i Realizar inversiones en instrumentos financieros emitidos o aceptados por deudores de la Sociedad Administradora.

   ii Invertir directa o indirectamente en instrumentos o derechos sobre bienes de personas relacionadas, en instrumentos emitidos o garantizados por dichas personas, bienes futuros en los que el constructor de la edificación sea una persona relacionada, excepto en los casos en que la Asamblea General acuerde previamente realizar dicha inversión. En esta asamblea no podrán votar las personas relacionadas.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

iii Invertir en activos que pertenezcan a fondos de oferta privada gestionados por la propia Sociedad Administradora, salvo que esta operación sea aprobada de manera expresa por la Asamblea General. En esta asamblea no podrán votar las personas relacionadas.

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no cuenta con ninguna inversión que cumpla las características descritas en los literales (i) al (iii) anteriores.

c) Asimismo, el Reglamento de Participación del Fondo establece los siguientes límites de inversión del Fondo:

i Las inversiones en bienes raíces serán de, por lo menos, el 70 por ciento del activo total del Fondo.

ii Las inversiones en depósitos en entidades del sistema financiero peruano en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de éstos, los cuales deben tener una clasificación de riesgo no menor a CP-3, no podrán exceder el 30 por ciento del activo total del Fondo.

iii Los depósitos en entidades bancarias del exterior o financieras del exterior, así como en instrumentos representativos de éstos, los cuales deben tener una clasificación de riesgo no menor a CP-3, no podrán exceder el 30 por ciento del activo total del Fondo.

iv Los instrumentos financieros emitidos por el Gobierno Central y el Banco Central de Reserva del Perú, los cuales comparten la clasificación de riesgo que le es otorgada al país, no podrán exceder el 30 por ciento del activo total del Fondo.

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo cuenta con inversiones en instrumentos que cumplen las características descritas en el literal (ii).

En cumplimiento del artículo No.145 de la Resolución SMV No.0029-2014-SMV/01, al 31 de octubre de 2026, la Sociedad Administradora mantiene una carta fianza bancaria emitida por Scotiabank Perú S.A.A. a favor de la SMV por el importe de US$63,805.00 con vencimiento el 31 de diciembre de 2026, en respaldo de los compromisos contraídos con los partícipes a su cargo (al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Administradora mantuvo una carta fianza bancaria emitida por Scotiabank Perú S.A.A. a favor de la SMV por importes de US$145,542.54 en respaldo de los compromisos contraídos con los partícipes a su cargo).

La Sociedad Administradora debe garantizar adecuadas condiciones de reserva y hermetismo en el manejo de la información sobre el Fondo, así como sobre sus comunicaciones.

La Sociedad Administradora estará obligada a resarcir y a indemnizar a los partícipes del fondo, sus directores, gerentes, funcionarios, trabajadores y cualquier otra persona que les presten servicios, por los daños y perjuicios que causaren a los partícipes, siempre que mediante resolución firme e inapelable del tribunal arbitral a que alude el Artículo 90 del Reglamento de Participación, se determine que dichos daños y perjuicios han sido causados por dolo o culpa inexcusable, (i) en el cumplimiento de sus obligaciones, (ii) la realización de actos que expresamente estén prohibidos o, (iii) la comisión de alguna infracción a la normativa vigente.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

14 SITUACIÓN TRIBUTARIA

a) Los Fondos de Inversión están sujetos al régimen tributario peruano. A partir del 1 de enero de 2003 entró en vigencia la Ley No.27804, la cual modificó el tratamiento recogido en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los fondos de inversión. Posteriormente, mediante el Decreto Legislativo No.945, se introdujeron otras modificaciones a dicho tratamiento, con lo cual el régimen tributario aplicable por el ejercicio 2025 y el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026 es el siguiente:

- Los Fondos de Inversión no son contribuyentes del Impuesto a la Renta.

- El contribuyente en los Fondos de Inversión será el partícipe del mismo, respecto de las utilidades o pérdidas, 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, según sea el caso.

- 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 o pérdidas generadas.

De acuerdo a lo explicado, en este caso, el régimen tributario aplicable a los inversionistas dependerá de su condición de personas naturales o personas jurídicas, domiciliadas o no domiciliadas, y de la naturaleza de la renta obtenida a través del Fondo. Es decir, las tasas aplicables serán que correspondieran si los partícipes hubieran adquirido los valores directamente.

En ese sentido, la Sociedad Administradora deberá atribuir a los partícipes o a quien tenga el derecho a obtener los resultados que generen, las pérdidas netas y los créditos por el Impuesto a la Renta de rentas de fuente extranjera, de acuerdo a las normas de la materia.

Corresponde a la Sociedad Administradora distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución, los cuales conservarán el carácter de gravado, inafecto o exonerado que corresponda de acuerdo a lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta.

Las sociedades administradoras son las responsables de atribuir las rentas, realizar las retenciones del Impuesto a la Renta y emitir los certificados de atribución y retención a los respectivos contribuyentes; asimismo, debe de presentar una declaración jurada anual en la que se incluya la información que corresponda a cada fondo de inversión que la sociedad administre y la declaración y pago de las retenciones efectuadas.

b) Adicionalmente, la Ley No.29492 que modifica la Ley del Impuesto a la Renta, vigente a partir del año 2010, incorporó disposiciones al procedimiento de atribución, imputación y retención de los resultados de los Fondos de Inversión.

En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución se establece lo siguiente:

- Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados y tratándose de rentas de segunda categoría y rentas y pérdidas de fuente extranjera, 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.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

- Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados y tratándose de rentas de tercera categoría, la atribución deberá realizarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o al cierre de cada ejercicio.

- En los casos de partícipes no domiciliados, la oportunidad para efectuar la atribución de las rentas será cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas.

De igual modo, se establece el procedimiento para no aplicar la retención a los partícipes que obtuvieran pérdidas tributarias.

c) Por otro lado, el Decreto Legislativo No.1188, publicado el 21 de agosto de 2015 y vigente desde el 1 de enero de 2016, se creó el marco regulatorio para efectos del Impuesto a la Renta y el Impuesto a la Alcabala vinculado con la constitución del FIRBI; así como, con las enajenaciones de los certificados de participación de dicha entidad.

Con relación a los aportes al FIRBI, el mencionado Decreto Legislativo dispone que se considerará que la enajenación producto de dichos aportes se realiza en la fecha en que:

(i) El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles transfiera en propiedad a un tercero o a un partícipe, el bien inmueble a cualquier título; o,

(ii) El partícipe transfiera a cualquier título, cualquiera de los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del inmueble.

A efectos de determinar el Impuesto a la Renta por la configuración de una enajenación, se considera como valor de enajenación el valor de mercado a la fecha de la transferencia del inmueble al FIRBI y como costo computable el que corresponde a esa fecha.

d) A partir del ejercicio 2016, a través de la Ley No.30341, se exonera del Impuesto a la Renta las rentas provenientes de la enajenación de acciones y demás valores representativos de acciones realizadas a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV.

Adicionalmente, mediante Decreto Legislativo No.1262 que modificó la Ley No.30341, se extiende la vigencia del régimen de exoneración prevista en esta última Ley hasta el 31 de diciembre de 2019. Se incluye dentro del ámbito de la exoneración del Impuesto a la Renta a las ganancias por venta a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV, de valores representativos de deuda, certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores, certificados de participación en Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y certificados de participación en Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y, facturas negociables.

A tales efectos, para la exoneración aplicable a valores representativos de deuda, ETF que tengan como subyacente acciones y/o valores representativos de deudas, Certificados de Participación de Fondos Mutuos de Inversión en Valores, Certificados de Participación de Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y Certificados de participación en Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA), resulta necesario que los títulos enajenados cuenten con presencia bursátil y la enajenación se realice a través de mecanismos centralizados de negociación locales (i.e. Bolsa de Valores de Lima).

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Con el Decreto de Urgencia No.005 - 2019 se prorrogó la mencionada exoneración al 31 de diciembre de 2022. Mediante la Ley 31662 publicada el 30 de diciembre de 2022, a partir del periodo 2023, se elimina el beneficio de la exoneración para las personas jurídicas domiciliadas y no domiciliadas, fondos de inversión, fideicomisos, trust, y en general, entidades de cualquier tipo incorporadas fuera de Perú.

15 OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Por la naturaleza de sus actividades del Fondo está expuesto a riesgos de tipo de cambio, crédito y liquidez.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de la Sociedad Administradora es responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global del Fondo. El riesgo cambiario surge cuando el Fondo presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente dólares estadounidenses (moneda funcional) y soles.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

A la fecha del presente informe, la Gerencia de la Sociedad Administradora manifiesta que no existe un riesgo significativo de tipo de cambio sobre las posiciones activas y pasivas que mantiene el Fondo.

(ii) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, principalmente por sus depósitos en bancos y por las otras cuentas por cobrar; el riesgo de crédito de los clientes es manejado por la Sociedad Administradora, sujeto a políticas, procedimientos y controles debidamente establecidos. Los saldos pendientes de otras cuentas por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. Los depósitos se encuentran en entidades financieras de reconocido prestigio en el país. En consecuencia, en opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, el Fondo no tiene ninguna concentración de riesgo crediticio al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

(iii) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con las participaciones o aportes del Fondo cuando este sea liquidado. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros y sus partícipes.

La administración del riesgo de liquidez implica generar oportunamente el efectivo, a través de la capacidad de liquidar inversiones para el pago a los partícipes. Al respecto, la Gerencia de la Sociedad Administradora orienta sus esfuerzos para generar rentabilidad por los proyectos que mantiene al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, a través de estimaciones y estudios que realiza antes de la inversión.

Existe el riesgo de liquidez cuando el Fondo no sea capaz de encontrar un mecanismo u oportunidades atractivas de venta para sus activos inmobiliarios, y específicamente cuando el valor comercial del activo a ser vendido esté por debajo del valor esperado, situación que podría afectar la rentabilidad esperada del Fondo.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

A la fecha del presente informe, la Gerencia de la Sociedad Administradora manifiesta que no existe riesgo de liquidez sobre las inversiones que mantiene el Fondo.

16 VALOR RAZONABLE

El valor razonable es definido como el precio que se recibirá por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada ante participantes de un mercado a la fecha de medición. Dicho valor tiene las siguientes jerarquías de determinación:

Nivel 1 -

Los activos financieros incluidos en esta categoría son aquellos que se miden sobre la base de cotizaciones obtenidas de un mercado activo. Un instrumento financiero se considera como cotizado en un mercado activo si los precios son fácil y regularmente disponibles de un mecanismo centralizado de negociación, agente, corredor, grupo de industria, proveedores de precios o entidades regulatorias; y dichos precios provienen regularmente de transacciones en el mercado.

Nivel 2 -

Los instrumentos financieros incluidos en la categoría de Nivel 2 son medidos en base a factores de mercado. Esta categoría incluye instrumentos valuados utilizando precios de mercado de instrumentos similares, ya sea de mercados activos o no, y otras técnicas de valuación (modelos) en donde todos los datos significativos son directa o indirectamente observables en el mercado.

Nivel 3 -

Los activos financieros incluidos en el Nivel 3 son medidos utilizando una técnica de valoración (modelo interno), basado en supuestos que no son soportados por precios de transacciones observables en el mercado actual para el mismo instrumento, ni basado en datos de mercado disponibles.

Para activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Fondo determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La Gerencia de la Sociedad Administradora determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia de la Sociedad Administradora analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Fondo.

Para propósito de las revelaciones de valor razonable, la Sociedad ha determinado las clases de activo y pasivo sobre la base de la naturaleza, características y riesgos del activo o pasivo y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente. Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones del Fondo se encontraban incluidas dentro del Nivel 3 según el nivel de jerarquía de valores.

Activos y pasivos no registrados a valor razonable -

Dentro de esta categoría se encuentran los depósitos en bancos, otras cuentas por cobrar y los pasivos en general.

Docusign Envelope ID: 5341E2EF-EC31-8630-8037-2981F7807342

Al 31 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la Gerencia de la Sociedad Administradora realiza una comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera. De acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia de la Sociedad Administradora, los valores razonables de estos instrumentos financieros se aproximan a sus valores registrados en libros a dichas fechas, debido principalmente a que sus vencimientos son sustancialmente de corto plazo. Con respecto a los activos y pasivos no corrientes, estos devengan los intereses sustancialmente a tasas de mercado por lo que sus valores en libros no tienen una diferencia importante con sus respectivos valores razonables.

17 EVENTOS POSTERIORES

Desde el 31 de octubre de 2026 y hasta la fecha del presente informe, no ha ocurrido otros eventos significativos que puedan tener impacto en los estados financieros al 31 de octubre de 2026 y por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de octubre de 2026, o que sea importante informar en esta nota.

Tal como se menciona en la Nota 1 a) el 16 de abril de 2026, en Asamblea General Extraordinaria de Partícipes se aprobó la ampliación del plazo de liquidación del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2026; por lo que con fecha 20 de noviembre de 2026, la Sociedad Administradora convocará a la última Asamblea General Extraordinaria de Partícipes, con el fin de someter a su aprobación el balance final de liquidación, el informe de liquidación, así como la reducción del capital del Fondo, la redención de cuotas y su respectiva ejecución, conforme a lo establecido en el Reglamento de Participación, como paso previo a su extinción.