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

INFORME FINAL DE LIQUIDACIÓN

ADMINISTRADO POR:

AC
CAPITALES SAFI

Diciembre 2026

Firmado Digitalmente por:
LIZARDO DIOMEDES MIRANDA ALZAMORA
Fecha: 23/11/2026 08:31:49 p.m.

PRESENTACIÓN A LOS SEÑORES PARTÍCIPES

Estimados Partícipes:

En mi calidad de Presidente del Directorio de AC CAPITALES SAFI S.A., sociedad administradora autorizada por la SMV para la administración del Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitales Renta en Liquidación, en adelante El Fondo; tengo el agrado de presentar a ustedes el Informe Final de Liquidación.

Durante el año 2026, las principales acciones y decisiones se han orientado al cumplimiento de los siguientes objetivos primordiales:

- Administrar los inmuebles remanentes en los que el Fondo ha invertido junto con los respectivos contratos de alquiler.
- La ejecución de los procesos de desinversión y liquidación del Fondo.

El presente Informe de Liquidación presenta una descripción del cierre de las inversiones en renta y operaciones del Fondo, así como de sus obligaciones y la presentación del balance patrimonial.

Finalmente, el Directorio y la Gerencia desean expresar su agradecimiento por la confianza depositada en nuestra Sociedad Administradora.

Los saludan muy cordialmente.

Eduardo Campos Corvacho
Presidente del Directorio
AC CAPITALES SAFI S.A.

Lizardo Miranda Alzamora
Gerente General

AC Capitales SAFI S.A.

1. Datos generales del Fondo

- **Denominación**

  Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitales Renta en Liquidación

- **Objetivo de inversión**

  El objetivo del Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) - AC Capitales Renta en Liquidación era invertir sus recursos en bienes raíces que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso, buscando generar una atractiva rentabilidad para sus partícipes.

  Las inversiones en bienes raíces, de acuerdo al Reglamento de Participación, deberán estar ubicadas en el territorio del Perú.

- **Constitución y Registro**

  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 N°123-2018-SMV/10.2, en la cual la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), autorizó el funcionamiento del Fondo.

- **Reseña histórica de la conformación del portafolio de inversiones del Fondo**

  El Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) – AC Capitales Renta inició sus actividades en noviembre de 2018, realizando su primera inversión en diciembre del mismo año, correspondiente al Edificio Reducto, por un valor de US$8,636 miles. Posteriormente, en agosto de 2019, concretó su segunda inversión, correspondiente al Local Educativo Strip Callao, por un valor de US$5,355 miles.

  En marzo de 2020, el inicio de la pandemia del COVID-19 impactó significativamente en la ejecución de las inversiones del Fondo y en las proyecciones económicas de las rentas generadas por los dos activos adquiridos. Posteriormente, en diciembre de 2021, el Fondo concretó su tercera y cuarta inversión, correspondientes a Oficinas Cavenecia y Almacén Arequipa, por valores de US$1,077 miles y US$5,914 miles, respectivamente, completando así la inversión del capital comprometido.

  Durante 2022, se inició el proceso de normalización de las actividades económicas tras la pandemia. Sin embargo, a partir de 2022 y durante 2023, el incremento de las tasas de interés a nivel global, como medida para controlar la inflación, generó un ajuste en los valores de mercado de los activos financieros y no financieros, incluidos los activos inmobiliarios, lo que repercutió en la valorización de los inmuebles que conformaban el portafolio del Fondo.

  En ese contexto, el 12 de diciembre de 2023 se llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria de Partícipes, en la cual se aprobó la extensión del plazo de duración del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2025. Posteriormente, el 16 de diciembre de 2025 se llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria de Partícipes, con el fin de aprobar el inicio del proceso de liquidación del FIRBI – AC Capitales Renta por vencimiento del plazo de duración (31 de diciembre del 2025), estableciéndose como periodo de liquidación el comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026. Asimismo, en dicha Asamblea se aprobó designar a AC Capitales Sociedad

Administradora de Fondos de Inversión S.A. (AC Capitales SAFI) como liquidador del Fondo. Finalmente, el 16 de abril de 2026, mediante una nueva Asamblea Ordinaria de Partícipes, se aprobó la extensión del plazo de liquidación hasta el 31 de diciembre de 2026, ratificándose a AC Capitales SAFI como liquidador del Fondo durante dicho periodo.

- **Liquidación de las inversiones en activos inmobiliarios**

  El Fondo ha liquidado la totalidad de sus inversiones inmobiliarias conforme al siguiente detalle:

  (i) **Edificio Reducto:** vendido por un valor de US$5,000 miles, suscribiéndose la escritura pública de compraventa el 18 de julio de 2025.

  (ii) **Oficinas Cavenecia:** vendidas por un valor de US$1,140 miles, suscribiéndose la escritura pública de compraventa el 22 de diciembre de 2025, fecha en la que el Fondo recibió el 100% del precio de venta.

  (iii) **Almacén Arequipa:** vendido por un valor de US$3,600 miles. La minuta de compraventa se suscribió el 29 de diciembre de 2025, fecha en la que se recibió un pago inicial de US$1,000 miles. El saldo restante de US$2,600 miles fue cancelado el 30 de marzo de 2026, con la suscripción de la escritura pública de compraventa.

  (iv) **Local Educativo Strip Callao:** vendido por un valor de US$4,300 miles, suscribiéndose la escritura pública de compraventa el 14 de setiembre de 2026.

2. Evolución y movimientos del capital del Fondo

a. Evolución del capital

El capital suscrito del Fondo en su primera colocación ascendió a US$ 23,475,000, el cual estuvo representado por dos clases de cuotas de participación: Clase A y Clase B. En cuanto a su desembolso, la Clase A contó inicialmente con un aporte parcial de capital, equivalente al 5% del monto suscrito, quedando pendiente el 95% restante, cuyo desembolso se efectuó posteriormente mediante requerimientos de capital (cash calls). Por su parte, las cuotas de Clase B fueron desembolsadas íntegramente. A continuación, se presenta el detalle de los aportes de capital efectuados por cada clase durante la vigencia del Fondo:

Cuadro N° 1: Aportes de capital por clase de cuota

Fecha del aporte	Concepto	Clase A (US$)	Clase B (US$)	Monto pagado (US$)
12/11/2018	Aporte inicial	1,320,000	9,425,000	10,745,000
07/12/2018	Primer *cash call*	5,028,406	–	5,028,406
19/08/2019	Segundo *cash call*	2,734,303	–	2,734,303
14/12/2021	Tercer *cash call*	616,095	–	616,095
20/12/2021	Cuarto *cash call*	3,680,366	–	3,680,366
Total de aportes		**13,379,170**	**9,425,000**	**22,804,170**

El capital suscrito pendiente de llamar ascendió a US$ 670,830.

b. Redención y devolución de capital

Durante la vida del Fondo, se efectuaron redenciones y reducciones de capital. En el ejercicio 2024, se realizó una redención de cuotas de participación correspondiente a los partícipes que ejercieron su derecho de separación frente al acuerdo de extensión del plazo del Fondo, adoptado en la Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes del 12 de diciembre de 2023.

Posteriormente, en el ejercicio 2025, se efectuó una primera reducción de capital asociada a la redención de cuotas Clase A parcialmente pagadas, correspondientes al capital suscrito pendiente de desembolso (capital comprometido no invertido). Asimismo, durante los ejercicios 2025 y 2026, se realizaron distribuciones y reducciones de capital adicionales, tanto de cuotas A como de cuotas B, principalmente como consecuencia de la desinversión de los activos del Fondo. El detalle de estas operaciones se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 2: Redenciones y devolución de capital por cuota

Fecha de la reducción	Cuotas reducidas		Monto pagado (US$)
	Clase A	Clase B	
09/09/2024	500,000	660,000	1,067,748
17/06/2025	897,225	580,379	831,805
18/08/2025	2,348,724	1,519,309	3,868,033
30/01/2026	1,308,076	846,144	2,154,220
07/05/2026	1,426,956	923,044	2,350,000
02/10/2026	2,811,409	1,818,591	4,630,000
Total	**9,292,390**	**6,347,467**	**14,901,806**

Nota: La operación de setiembre de 2024 corresponde a la redención por derecho de separación; la de junio de 2025 incluye la redención de cuotas Clase A no pagadas (capital pendiente de llamar); las demás corresponden a reducciones de capital como producto de la venta de los inmuebles del Fondo.

3. Distribución de dividendos

Durante el periodo de vida del Fondo, la Sociedad Administradora realizó distribuciones de beneficios (antes de impuestos) a los partícipes por un total de US$4,688,564, conforme al siguiente detalle:

Cuadro N° 3: Distribución de beneficios por año

Año del aporte	Total de dividendos (US$)
2019	483,513.97
2020	598,300.15
2021	686,125.35
2022	1,056,500.40
2023	670,000.51
2024	685,002.96
2025	393,824.97
2026	115,295.73
Total de distribuido	**4,688,564.04**

El monto de 2026 corresponde a la distribución efectuada el 30 de abril de 2026, con cargo a los resultados del ejercicio 2025. Adicionalmente, se prevé una última distribución en diciembre de 2026 (ver sección 5.b).

4. Resultados Económicos-Financieros del Fondo en liquidación

Los estados financieros de liquidación del Fondo han sido auditados por la empresa Gaveglio Aparicio y Asociados S.C.R.L., firma miembro de PricewaterhouseCoopers (PwC), empresa auditora que se encuentra debidamente inscrita en el Registro del Colegio de Contadores Públicos de Lima, conforme a lo dispuesto en el inciso v) del artículo 2° del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras.

a. Estado de Situación Financiera

Al 31 de octubre de 2026, el activo asciende a US$159 miles y se encuentra en su mayoría compuesto por Efectivo y equivalentes (US$133 miles), que corresponde a las cuentas de ahorro mantenidas en soles y dólares.

En el pasivo, las cuentas por pagar ascienden a US$7 miles, que corresponden a gastos relacionados con la auditoría de liquidación y otros pagos menores. Por otro lado, el Patrimonio neto asciende a US$152 miles, el cual será repartido entre los partícipes del Fondo a la aprobación de su liquidación.

b. Estado de Ganancias y Pérdidas

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de octubre de 2026, los ingresos por alquileres de las inversiones inmobiliarias ascendieron a US$343 miles provenientes del cobro del alquiler del L.E. Strip Callao. Asimismo, se registró una pérdida por cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de US$1,142 miles, una pérdida neta por diferencia de cambio de US$6 miles y otros ingresos netos por US$102 miles. Como resultado, los ingresos netos del periodo ascendieron a una pérdida de US$703 miles.

Por su parte, los gastos operacionales totalizaron US$447 miles, correspondientes a los gastos operacionales por US$318 miles, los costos relacionados con los alquileres de las inversiones inmobiliarias por US$83 miles y a la remuneración de la Sociedad Administradora por US$46 miles.

En consecuencia, al 31 de octubre de 2026, el Fondo registró una pérdida neta del periodo de US$1,150 miles, como resultado de los ingresos netos y los gastos operacionales incurridos durante el periodo.

Como resultado del proceso de auditoría, la empresa Gaveglio Aparicio y Asociados S.C.R.L., firma miembro de PriceWaterhouseCoopers (PwC) emitió un dictamen sin salvedades ni observaciones sobre los Estados Financieros de liquidación.

5. Gestiones realizadas y a realizar por el liquidador

a. Liquidación de los pasivos del Fondo

Otras cuentas por pagar: Corresponden principalmente a obligaciones pendientes de pago por servicios de auditoría y otros conceptos menores, cuya cancelación se efectuará con la finalidad de liquidar las obligaciones pendientes con los proveedores previo a la liquidación.

b. Distribución de beneficios, reducción de capital y redención de cuotas

El Fondo realizará una última distribución de dividendos por un importe bruto estimado de US$123 miles, el cual será distribuido entre los partícipes en el mes de diciembre, en proporción a sus respectivos porcentajes de participación. Este importe se determinó sobre la base de los estados financieros al 31 de octubre de 2026, que incluyen provisiones por obligaciones pendientes de liquidación. El importe definitivo se presentará como información a la Asamblea. Sobre dicho importe se efectuará la retención del Impuesto a la Renta que corresponda según la condición tributaria de cada partícipe.

Finalmente, con respecto a la devolución y redención total del capital, se ejecutarán las siguientes acciones:

- Reducción de capital por US$29 miles, equivalente a 29 mil cuotas de participación, cuya distribución se realizará entre los partícipes a fines de diciembre de 2026, en función de sus respectivos porcentajes de participación.

- Redención de 7,806 mil cuotas de participación, en virtud de la compensación de las pérdidas acumuladas derivadas de los resultados de la venta de los activos del Fondo. Esta operación no implica la entrega de recursos a los partícipes y se aplicará en proporción a sus respectivos porcentajes de participación.

c. Convocatoria y celebración de Asamblea General de Partícipes

El Gestor convocará a la última Asamblea General Extraordinaria de Partícipes con el fin de presentar y solicitar aprobación de los siguientes puntos de agenda:

- Aprobación del Informe final de Liquidación del Fondo.
- Aprobación del Balance Auditado Final de Liquidación, conformado por los EEFF auditados del Fondo al 31 de octubre de 2026.

- Aprobación de la reducción del capital del Fondo, redención de cuotas, así como de su ejecución.

d. Otras gestiones realizadas por el Fondo

Posterior a la mencionada Asamblea, el Gestor ejecutará la reducción del capital, la redención de cuotas y la última distribución de beneficios a sus partícipes. Finalmente, con el objetivo de completar las acciones de liquidación del Fondo, se procederá a:

- Solicitar a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la exclusión de las cuotas de participación del Fondo del Registro Público del Mercado de Valores;
- Dar de baja las cuentas bancarias; y
- Realizar las demás gestiones necesarias para el cierre definitivo del Fondo.