

FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR - FONDO DE INVERSIÓN

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024
juntamente con el dictamen
de los auditores independientes

FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR – FONDO DE INVERSIÓN

Estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024

CONTENIDO

	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 32

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea General de Partícipes
Fondo Capital Emprendedor - Fondo de Inversión
Lima, Perú

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo Capital Emprendedor - Fondo de Inversión, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, 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 con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en relación a la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos; sin embargo, no emitimos una opinión por separado sobre estos asuntos.

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

Principal asunto de auditoría (PAA)	Como nuestra auditoría abordó el asunto
<p>Gestión del riesgo de crédito</p> <p>El Fondo Capital Emprendedor invierte sus recursos principalmente en Títulos de Crédito Hipotecarios Negociables - TCHN, los que incorporan un financiamiento y una garantía inmobiliaria. El Fondo es administrado a través de POPULAR S.A Sociedad Administradora – SAFI y por la naturaleza de sus operaciones el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.</p> <p>Como se menciona en la nota 7 a los estados financieros, la estimación por pérdida esperada genérica al 31 de Diciembre de 2025 asciende aproximadamente a S/ 193,778.</p> <p>La Gerencia de la Sociedad Administradora evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero, o un grupo de activos financieros, se encuentran deteriorados, y mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. La evaluación contempla un análisis de indicadores de deterioro colectivo, y de naturaleza individual por deudor, con el propósito de identificar si el nivel de riesgo crediticio se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento del activo.</p> <p>El Fondo controla el riesgo de crédito o riesgo de incumplimiento de los emprendedores mediante controles y procedimientos en la aprobación de créditos y sus límites, según se describe en el reglamento de Participación del Fondo. Asimismo; las garantías hipotecarias recibidas en títulos valores cubren completamente el costo amortizado de las inversiones mantenidas hasta el vencimiento. En el ejercicio 2025 las garantías hipotecarias negociables que respaldan las inversiones (cartera) ascendieron a S/421.9 millones.</p>	<p>Verificamos los principales aspectos contractuales (evaluación crediticia) de una muestra seleccionada en nuestra primera visita (setiembre 2025) de 40 expedientes desembolsados en soles y dólares hasta el año 2025, que ascendieron en total a S/3,260,836.</p> <p>Al final de nuestra visita revisamos un total de 23 expedientes que ascendían en total a S/ 3,133,847, los cuales enviamos circular y efectuamos hechos posteriores.</p> <p>Como parte de nuestra prueba general de evaluación de antigüedad de la cartera de créditos, utilizamos herramientas de análisis de datos para probar el anticuamiento de las cuotas no pagadas de los TCHN vigentes al cierre del año 2025.</p> <p>Evaluamos y verificamos las políticas del Fondo y el procedimiento que realizan para determinar la estimación por pérdida crediticia esperada de acuerdo a lo establecido por la NIIF 9.</p>

Otra Información

La Gerencia de la Sociedad Administradora es responsable por la otra información. La otra información comprende la memoria anual requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores – SMV, pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente, que obtuvimos antes de la fecha de este informe de auditoría; y la memoria anual final aprobada por la Sociedad Administradora del Fondo, de la que se espera dispondremos después de dicha fecha.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o, de cualquier otro modo, si la otra información parece contener una incorrección material.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección material en esta otra información, debemos informar este hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.

Cuando leamos y consideremos la memoria anual final aprobada por la Sociedad Administradora del Fondo, si concluimos que contiene una incorrección, estamos obligados a comunicarles el asunto.

Responsabilidades de la Gerencia de la Sociedad Administradora del Fondo quien es la encargada del Gobierno Corporativo por los Estados Financieros

La Gerencia de la Sociedad Administradora es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB y del control interno que la Sociedad Administradora considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia de la Sociedad Administradora es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fondo, cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.

La Sociedad Administradora del Fondo es la responsable de supervisar el proceso de su información financiera.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Gerencia de la Sociedad Administradora, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras opiniones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a la Gerencia de la Sociedad Administradora del Fondo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Gerencia de la Sociedad Administradora del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables respecto a nuestra independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las medidas tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre los asuntos comunicados a la Gerencia de la Sociedad Administradora del Fondo, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y son, por consiguiente, los Asuntos Clave de la Auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las leyes o regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe debido a que cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios de interés público de tal comunicación.

FALCONÍ Y ASOCIADOS

Refrendado por:



----- (Socio)

Óscar A. Falconí Panana
Contador Público Colegiado
Matrícula N° 28988

Lima, 26 de febrero de 2026

FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR - FONDO DE INVERSIÓN

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(expresado en soles)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo corriente:				Pasivo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	7,394,130	5,379,679	Cuentas por pagar		360,564	302,431
Inversiones financieras a costo amortizado	7	13,918,657	13,599,659	Cuentas por pagar diversas	11	706,377	730,197
Cuentas por cobrar comerciales	8	4,414,209	4,187,508	Total pasivo corriente		1,066,941	1,032,628
Cuentas por cobrar diversas	9	403,590	411,556				
Gastos pagados por anticipado		126,393	172,646				
Inmuebles adjudicados	10	97,320	97,320				
Total activo corriente		26,354,299	23,848,368	Patrimonio	12		
				Capital		44,479,871	44,479,871
Activo no corriente:				Primas de emisión		11,048,216	11,048,216
Inversiones financieras a costo	7	38,587,313	41,182,692	Utilidades no distribuidas		8,346,584	8,470,345
Total activo		64,941,612	65,031,060	Total patrimonio neto		63,874,671	63,998,432
		=====	=====	Total pasivo y patrimonio		64,941,612	65,031,060
						=====	=====

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

FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR - FONDO DE INVERSIÓN

Estado de resultados integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(expresado en soles)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos operacionales	13	13,521,097	14,121,813
Costos operacionales	14	(4,448,781)	(4,455,359)
Utilidad bruta		9,072,316	9,666,454
Gastos de administración	15	(295,712)	(249,824)
Utilidad operativa		8,776,604	9,416,630
Otros ingresos (gastos):			
Ingresos financieros	16	270,400	2,346,804
Gastos financieros	16	(870,073)	(2,209,653)
Otros ingresos		29,414	987,413
Otros gastos		-	(376,049)
Utilidad neta		8,206,345	10,165,145

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

FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR-FONDO DE INVERSIÓN

Estado de cambios en el patrimonio
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (expresado en soles)

	<u>Capital</u> 12 (a)	<u>Primas de emisión</u> 12 (b)	<u>Utilidades no distribuidas</u> 12 (c)	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	42,095,273	9,713,104	6,447,525	58,255,902
Aporte de capital	2,384,598	1,335,112	-	3,719,710
Utilidad neta	-	-	10,165,145	10,165,145
Distribución de dividendos	-	-	(8,142,325)	(8,142,325)
	-----	-----	-----	-----
Saldos al 31 de diciembre de 2024	44,479,871	11,048,216	8,470,345	63,998,432
Utilidad neta	-	-	8,206,345	8,206,345
Distribución de dividendos	-	-	(8,330,106)	(8,330,106)
	-----	-----	-----	-----
Saldos al 31 de diciembre de 2025	44,479,871	11,048,216	8,346,584	63,874,671
	=====	=====	=====	=====

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

FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR - FONDO DE INVERSIÓN

Estado de flujos de efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(expresado en soles)

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Cobros de intereses		13,291,727	14,420,779
Cobros de inversiones financieras a costo amortizado	7	19,914,040	23,178,462
Desembolsos por inversiones financieras a costo amortizado	7	(17,652,109)	(27,125,157)
Pagos a proveedores		(4,710,180)	(4,534,958)
Otros (pagos) ingresos, neto, relativos a la actividad		(498,921)	1,127,805
		-----	-----
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		10,344,557	7,066,931
		-----	-----
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aporte de capital		-	3,719,710
Pagos de dividendos	12 (c)	(8,330,106)	(8,142,325)
		-----	-----
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(8,330,106)	(4,422,615)
		-----	-----
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		2,014,451	2,644,316
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		5,379,679	2,735,363
		-----	-----
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	7,394,130	5,379,679
		=====	=====
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalentes de efectivo provisto por las actividades de operación:			
Utilidad neta		8,206,345	10,165,145
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:			
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar comerciales		(229,370)	298,966
Disminución de inmuebles adjudicados		-	376,049
Disminución de cuentas por cobrar diversas		7,966	14,646
Disminución (aumento) de gastos pagados por anticipado		46,254	(66,540)
Disminución (aumento) de inversiones financieras a costo amortizado		2,261,931	(3,946,694)
Aumento de remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora		58,132	23,893
(Disminución) aumento de cuentas por pagar diversas		(23,819)	201,060
Estimación de pérdida esperada genérica, neta	7	17,118	406
		-----	-----
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		10,344,557	7,066,931
		=====	=====

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

FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR - FONDO DE INVERSIÓN

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

1. IDENTIFICACIÓN, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y OTROS ASUNTOS

a) Identificación

FONDO CAPITAL EMPRENDEDOR - FONDO DE INVERSIÓN (en adelante, el “Fondo”) se constituyó por oferta pública en la ciudad de Lima, Perú, el 07 de setiembre de 2011. El Fondo es de capital cerrado, en tanto los aportes se invierten hasta el vencimiento del Fondo, y su número de cuotas puede ser variable por aumentos de capital aprobados por Asamblea de Partícipes. Está regulado y supervisado por la Superintendencia del Mercados de Valores (en adelante, “SMV”).

El Fondo inició sus operaciones en el año 2011 y tiene un plazo de duración de dieciocho años, el que culmina el 12 de diciembre de 2029. Además, el Fondo está autorizado a operar con un capital de hasta S/ 80,000,000.

El Fondo es administrado por Popular S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (en adelante, la “Sociedad Administradora”), a cambio de lo cual se le paga una retribución. Véase Nota 14.

El domicilio fiscal de la Sociedad Administradora es en Av. Nicolás de Piérola 938, Dpto. 302, provincia de Lima.

b) Actividad económica

De acuerdo a lo establecido en su Reglamento de Participación, el Fondo invierte sus recursos principalmente en Títulos de Crédito Hipotecarios Negociables (en adelante, “TCHNs”), los que incorporan un financiamiento y una garantía inmobiliaria. Los TCHNs son emitidos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), a solicitud de los propietarios de inmuebles, y respaldan los financiamientos otorgados a los emprendedores que requieren apoyo financiero del Fondo. Los TCHNs no están inscritos en el Registro del Mercado de Valores, y pueden ser libremente negociables mediante endoso.

Desde el año 2021, el Fondo colocó inversiones de TCHNs en dólares estadounidenses, según acuerdo del Comité de Inversiones de fecha 02 de octubre del 2020 y el artículo 17 del Reglamento de Participación.

Los financiamientos se pactan a plazos que no exceden de los setenta y dos (72) meses o seis (6) años. Las condiciones contractuales de los TCHNs dan lugar a flujos de efectivo originados en la recuperación del financiamiento otorgado, y de los intereses convenidos en las fechas acordadas.

Complementariamente, el Fondo podrá invertir en: otros instrumentos representativos de deuda; instrumentos representativos de participación patrimonial; y, efectuar depósitos y operaciones en instrumentos financieros o en patrimonios autónomos, inscritos o no en el Registro del Mercado de Valores, sujetos a límites acordados en su Reglamento de Participación. A la fecha de estos estados financieros, todas las inversiones comprenden TCHNs, y depósitos a plazo.

Los clientes del Fondo son personas naturales o jurídicas que requieren financiamiento y cuentan con una propiedad que pueda garantizar el monto del financiamiento y los intereses pactados mediante la constitución de una hipoteca. Estos financiamientos otorgados se estructuran mediante TCHNs y tienen pactada una tasa de interés que es cobrada mensualmente. Véanse las notas 7 y 8.

c) Marco legal

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

El Fondo se inscribió bajo la forma de Fondo de Inversión, mediante la Resolución Directoral de Patrimonios Autónomos N°027-2011-EF/94.02 del 31 de agosto de 2011, siendo sus cuotas de participación colocadas mediante Oferta Pública.

De acuerdo con las normas tributarias, el Fondo no está afecto al impuesto a la renta. El cambio en el valor anual de la participación en las utilidades del Fondo se atribuye a los partícipes, que son considerados contribuyentes del impuesto a la renta. Véase la Nota 17.

d) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad Administradora y por el Directorio de la Sociedad Administradora el 30 de enero de 2026 y serán presentados para su aprobación por la Asamblea General de Partícipes que se llevará a cabo dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio. En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Asamblea General de Partícipes sin modificaciones.

Los estados financieros del año 2024 han sido aprobados por la Asamblea General de Partícipes No Presencial, realizada el 20 de marzo de 2025.

2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO Y BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) vigentes a diciembre de 2025.

b) Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad Administradora, que manifiesta expresamente haber cumplido con la aplicación de las NIIF en su totalidad, sin restricciones ni reservas.

c) Base de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

d) Moneda de medición

- Moneda funcional y moneda de presentación

Para expresar sus estados financieros, la Gerencia de la Sociedad Administradora ha determinado su moneda funcional sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación del valor de las inversiones que efectúa y de los costos que se incurren para efectuar dichas inversiones.

Los estados financieros se presentan en soles que son, a su vez, la moneda funcional y la moneda de registro del Fondo. Todas las transacciones son medidas en la moneda funcional y, por lo tanto, moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

- Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en soles aplicando las tasas de cambio promedio ponderadas publicadas por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP el día de la transacción. Los saldos en moneda extranjera a la fecha del estado de situación financiera se expresan a la tasa de cambio de cierre promedio ponderado venta publicada por la misma Superintendencia. Las diferencias de cambio que se generan entre la tasa de cambio utilizados al inicio de una operación y la tasa de cambio de liquidación de la operación o de cierre del periodo, se presentan como ganancia o pérdida por diferencia de cambio en el estado de resultados integrales.

e) Uso de estimaciones y juicios

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

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

La Gerencia de la Sociedad Administradora estima que las variaciones, si las hubiere, entre las estimaciones y las cifras que se confirmen en el futuro, no tendrán efectos materiales sobre los estados financieros.

Las estimaciones en relación a los estados financieros adjuntos están referidas a la pérdida esperada de los activos financieros.

3. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MATERIALES

a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Comprenden los instrumentos financieros primarios y los derivados.

En el caso del Fondo, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios, como efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones financieras a costo amortizado, y cuentas por cobrar. En lo que respecta al pasivo, se incluyen, las remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora y las cuentas por pagar diversas.

Activos financieros:

Los activos financieros son clasificados de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos de efectivo contractuales. En el caso del Fondo, el propósito de sus activos financieros es el de mantenerlos hasta el vencimiento, recuperando el capital invertido y los rendimientos pactados en fechas acordadas contractualmente.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican de acuerdo con su naturaleza y los términos contractuales pactados. Los pasivos se miden al costo.

Medición al costo amortizado:

Consistentemente con el modelo de negocio de mantenimiento de inversiones financieras hasta el vencimiento, los activos y pasivos financieros se miden después del reconocimiento inicial, al costo amortizado, el que es igual al importe reconocido originalmente más los rendimientos acordados, y menos los reembolsos del principal y cobros de rendimientos, ajustado por las correcciones originadas en el deterioro de valor en el caso de los activos financieros.

b) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y sus equivalentes se miden por los importes nominales depositados en instituciones financieras. Véase la nota 6.

c) Inversiones financieras a costo amortizado

Comprende las inversiones efectuadas respaldadas por (TCHNs). Se miden inicialmente al valor razonable, el que es igual al monto del capital invertido más los costos directamente relacionados con la transacción. Posteriormente, se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Se incluyen en el activo corriente salvo por los vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes. Véase la nota 7.

d) Cuentas por cobrar

Comprenden principalmente los intereses devengados por las inversiones en TCHNs, las que se mantienen hasta el vencimiento. Los intereses son calculados utilizando la tasa de interés efectiva pactada. En el reconocimiento posterior se miden al costo amortizado. Véase la nota 8.

e) Inmuebles adjudicados

Los inmuebles recibidos en garantía que respaldan los TCHN, pueden ser adjudicados al Fondo mediante procesos judiciales y procesos extrajudiciales. En el caso de los procesos extrajudiciales, la adjudicación es declarada por la entidad fiduciaria contratada para tal fin, la cual se encuentra autorizada y supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Una vez agotadas las gestiones de cobro en trato directo, la Sociedad Administradora podrá iniciar el proceso de ejecución del inmueble otorgado en garantía, por la vía judicial o extrajudicial. La Sociedad Administradora está facultada, según el artículo 19 del Reglamento de Participación del Fondo, a iniciar dicho proceso ante el incumplimiento de dos o más cuotas consecutivas o alternadas, o de la última cuota, así como ante la falta de intención o flujo de pagos.

El proceso judicial se inicia ante el Juzgado Civil con especialización en lo comercial, solicitando la ejecución del inmueble otorgado en garantía. Una vez que el juzgado emita el auto final que ordena el remate del bien inmueble, y en caso no sea materia de recurso de apelación, se solicitará la convocatoria a remate electrónico judicial.

El proceso extrajudicial se inicia ante la entidad fiduciaria. Tras efectuar las notificaciones al deudor, la fiduciaria procede a convocar al remate del inmueble con la participación de un martillero público, realizando publicaciones con el aviso de venta directa del TCHN en los diarios.

En ambos procesos, judicial o extrajudicial, luego de tres convocatorias a remate declaradas desiertas por falta de postores, se podrá solicitar la adjudicación directa y transferencia del inmueble a favor del FONDO, como compensación de pago.

Para concretar la adjudicación, el Fondo debe pagar el importe al que el inmueble fue ofrecido en remate en la tercera convocatoria.

- En el proceso extrajudicial: El pago se realiza mediante cheque de gerencia por el valor de la tercera convocatoria, el cual es entregado a la entidad fiduciaria, para efectos de la custodia hasta la suscripción del acto de transferencia.
- En el proceso judicial: El pago corresponde al exceso sobre el valor del financiamiento y debe efectuarse mediante un certificado de depósito judicial. Véase la nota 9 b.

La oportunidad de reconocimiento de los inmuebles adjudicados corresponde a la fecha de la resolución que emite el juzgado civil - comercial que declara el consentimiento de la adjudicación y transferencia del bien inmueble, o con la suscripción de la minuta de compraventa del bien inmueble por la entidad fiduciaria a favor del Fondo o del adquirente. Hasta que ello ocurre, el reconocimiento de dichos activos continúa en la forma de garantías en cuentas de orden. Véase el valor de liquidación depreciado en la nota 7.

Los inmuebles adjudicados son clasificados como inventarios, dado que el propósito es su realización mediante la venta, una vez obtenido su posesión.

El importe de los inmuebles adjudicados en la fecha de reconocimiento es el valor por el cual el juzgado ordena la adjudicación (el valor de la base de la tercera convocatoria), más cualquier costo administrativo que genere el proceso de adjudicación.

Contra este importe se miden los resultados finales de recuperación del financiamiento otorgado, afectando el valor adjudicado según el siguiente orden de aplicación:

- Proceso judicial: 1) Intereses compensatorios y moratorios, 2) Gastos generados durante el proceso judicial, y 3) Saldo de capital. Véase la nota 10.
- Proceso extrajudicial: 1) Tributos adeudados por la compraventa y/o el inmueble hipotecado, 2) Comisiones de la entidad fiduciaria y gastos generados durante la ejecución extrajudicial, y 3) Saldo de capital e intereses compensatorios y moratorios.

f) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son pasivos financieros que comprenden las retribuciones por pagar a la Sociedad Administradora y otras cuentas por pagar diversas. Los pasivos se reconocen cuando el Fondo se constituye en parte obligada, son susceptibles de cuantificarse, y demandarán la salida de recursos en el futuro. Véase la nota 11.

g) Compensación de activos y pasivos financieros

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

h) Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado, (ii) el Fondo ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos a una tercera parte con un acuerdo de traspaso.

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

i) Deterioro de activos financieros

La desvalorización de activos financieros se aplica a todos aquellos que se miden al costo amortizado.

La Gerencia de la Sociedad Administradora evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero, o un grupo de activos financieros, se encuentran deteriorados, y mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. La evaluación contempla un análisis de indicadores de deterioro colectivo, y de naturaleza individual por deudor, con el propósito de identificar si el nivel de riesgo crediticio se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento del activo.

La evaluación colectiva comprende un análisis de los sectores en los que se colocan los fondos, y del sector inmobiliario que impacta en la calidad de las garantías hipotecarias. Dos indicadores se utilizan en esta evaluación: la disminución de valor de los inmuebles recibidos en garantía, y la situación de la recaudación de inversiones y sus intereses comparada con la morosidad de la cartera de consumo del sistema financiero. Cuando la variación negativa del mercado inmobiliario es mayor a 1 por ciento, o el incumplimiento de la recaudación del último año, como porcentaje promedio mensual, es mayor que la morosidad de esa cartera de consumo, se procede a la medición colectiva de la pérdida esperada por deterioro de los activos financieros. Esa medición considera cinco categorías por cuotas de atraso: hasta una cuota, no se efectúa provisión; de 2 a 3 cuotas de atraso; más de 3 cuotas; refinanciados; y, en proceso de recuperación judicial si se efectúa provisión.

Por su parte, la evaluación individual comprende la medición a valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés pactada. Ese valor presente, se compara con el valor de liquidación depreciado del inmueble recibido en garantía, el que es igual al valor de liquidación determinado por tasador independiente, en la oportunidad de otorgamiento de financiamiento o actualizaciones recurrentes, menos una depreciación anual del 1.5 por ciento en caso de prejudiciales o valor del tercer remate de aquellos en estado judicial a la fecha de medición.

Cuando las mediciones individuales evidencian deterioro, el monto de la pérdida es cuantificado como la diferencia entre el valor del activo financiero en libros, que viene a ser el capital y los intereses devengados, menos la cobertura brindada por la garantía inmobiliaria recibida, ajustada al valor de liquidación de depreciación.

El valor en libros de las cuentas por cobrar se ve afectado a través de una cuenta de estimación y el monto de la pérdida es reconocido en el estado de resultados integrales. Las cuentas por cobrar, junto con la estimación asociada, son retiradas del estado de situación financiera (baja de activos), cuando no hay un prospecto realista de recupero en el futuro, o cuando se obtiene la adjudicación del inmueble en garantía, en caso se opte por procesos judiciales para la recuperación de la inversión.

Si en un periodo posterior, el monto estimado de la pérdida por desvalorización, aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después que la desvalorización es reconocida, la pérdida por desvalorización previamente reconocida es aumentada o reducida ajustando la cuenta de estimación. Si un activo que fue castigado es recuperado posteriormente, el recupero es reconocido en ingresos en el estado de resultados integrales.

De acuerdo con la evaluación de la Gerencia de la Sociedad Administradora, el Fondo tiene un bajo riesgo crediticio, en tanto no existe historial de pérdidas, y los financiamientos otorgados no exceden generalmente del 40 por ciento del valor de tasación del inmueble. Véanse las notas 7 y 8.

j) Provisiones

Se reconoce un pasivo del tipo provisión sólo cuando el Fondo tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación la salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones, se revisan periódicamente y se ajusta su importe para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de resultados integrales. Cuando los importes nominales son de importancia relativa, las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleje los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el transcurso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

k) Primas de emisión

Corresponden a la diferencia entre el valor de la suscripción de cuotas y el valor cuota nominal. Se mide al costo de la transacción. Véase la nota 12(b).

l) Ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluirán al Fondo. El ingreso es medido al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir. En el caso del Fondo, los siguientes criterios específicos se deben cumplir para que se reconozcan ingresos:

Intereses por inversiones en TCHNs y depósitos a plazo

Sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, utilizando el método de la tasa de interés. Con el inicio de procesos judiciales, para la recuperación de inversiones en TCHN, se interrumpe el reconocimiento de intereses compensatorios, hasta el remate o adjudicación del inmueble.

Venta de inmuebles adjudicados

Cuando la transacción de compraventa ha quedado perfeccionada desde el punto de vista legal, con la transferencia de la propiedad, o cuando el comprador puede hacer aprovechamiento económico del inmueble.

Diferencias de cambio

Correspondientes al ajuste de las partidas contratadas y mantenidas en moneda extranjera, que sean favorables.

m) Gastos

Los gastos se reconocen cuando se consumen los beneficios económicos inherentes al bien adquirido o servicio recibido. Los siguientes criterios son aplicados:

Retribución por la Administración

La retribución por la administración a la Sociedad Administradora se reconoce sobre la base de proporción de tiempo transcurrido, utilizando un método lineal.

Otros gastos operativos

Los otros gastos operativos se devengan cuando se consumen los beneficios económicos inherentes.

Diferencia de cambio

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas contratadas y mantenidas en moneda extranjera, que sean desfavorables para el Fondo, son reconocidas como un gasto financiero.

n) Contingencias

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

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

Los pasivos contingentes calificados como remotos no se registran en los estados financieros, y se revelan en notas a los estados financieros solo cuando existe una calificación de obligación posible.

o) Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas, pero no vigentes al 31 de Diciembre de 2025

- *Modificaciones a la NIIF 18: Presentación a información a revelar en los estados financieros –*

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

- *Modificaciones a la NIIF 19: Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones*

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una Subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

- *Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros— Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7*

En mayo de 2024, el IASB publicó las Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7, Modificaciones en la clasificación y medición de instrumentos financieros (las Modificaciones). Estas modificaciones incluyen:

- La aclaración de que los pasivos financieros deben darse de baja en la “fecha de liquidación” y la inclusión de una opción de política contable (si se cumplen condiciones específicas) para dar de baja los pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación.
- Lineamientos adicionales sobre cómo evaluar los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros con características ambientales, sociales y de gobierno corporativo (“ESG” por sus siglas en inglés) y similares.
- Aclaraciones sobre lo que incluye el término “características sin recurso” y cuáles son las características de los instrumentos vinculados contractualmente.
- La inclusión de revelaciones sobre instrumentos financieros con características contingentes y requisitos de revelación adicionales para instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Las Modificaciones entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada sólo en lo que respecta a la clasificación de activos financieros y revelaciones relacionadas.

- *Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF - Volumen 11*

En julio de 2024, el IASB publicó nueve modificaciones de alcance limitado como parte de su mantenimiento periódico de las normas de contabilidad NIIF.

Las modificaciones incluyen aclaraciones, simplificaciones, correcciones o cambios para mejorar la congruencia de la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, la NIIF 7, Instrumentos financieros, Información a revelar y Guía de implementación relacionada, la NIIF 9, Instrumentos Financieros, la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y la NIC7, Estados de Flujos de Efectivo.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su adopción anticipada, siempre que se revele este hecho.

- *Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza – Modificaciones de la NIIF 9 y la NIIF 7 -*

En diciembre de 2024, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 –Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza. Las modificaciones aplican únicamente a los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza y:

- Aclaran la aplicación de los requisitos de “uso propio” para los contratos incluidos en el alcance.
- Modifican los requisitos de designación para una partida cubierta en una relación de cobertura de flujo de efectivo para los contratos dentro del alcance.
- Agregan nuevos requisitos de revelación para permitir que los inversionistas entiendan el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la empresa.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN DE CAPITAL

El Directorio de la Sociedad Administradora, sobre la base de su conocimiento y su experiencia, establece políticas para el control de los siguientes riesgos:

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina en el incumplimiento de pago de los emprendedores financiados con garantías de TCHNs, y la insuficiencia de cobertura de las garantías recibidas. También existe un riesgo de crédito, si los bancos no pueden atender pagos contra los montos en ellos depositados.

El Fondo controla el riesgo de crédito o riesgo de incumplimiento de los emprendedores mediante la implementación de controles y procedimientos en la aprobación de créditos y sus límites, según se describe en el reglamento de Participación del Fondo. Además, las garantías hipotecarias recibidas en títulos valores cubren completamente el costo amortizado de las inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge de la administración adecuada del efectivo y equivalentes de efectivo disponibles, de los cargos financieros y de los desembolsos para atender las obligaciones. Corresponde al riesgo de que el Fondo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones cuando éstas se ejecuten.

La Gestión del Riesgo de Liquidez se encuentra a cargo del Directorio de la Sociedad Administradora que cuenta con su Unidad de Gestión de Riesgos. La política del Fondo es asegurarse una adecuada gestión del efectivo que le permita cumplir con el pago de sus obligaciones a su vencimiento. Para lograr este fin, el Fondo mantiene saldos en efectivo y equivalente de efectivo significativos diarios, lo que la Gerencia de la Sociedad Administradora considera suficientes para cubrir eventualidades a corto y mediano plazo.

Además, el Fondo se financia con los aportes de sus partícipes, y sustancialmente no mantiene obligaciones por sus operaciones. Controla la liquidez requerida mediante una adecuada gestión de los vencimientos de los activos y pasivos de tal forma de lograr el calce entre el flujo de entradas y desembolsos futuros de efectivo.

El saldo de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es de S/ 918,900 y S/ 875,598 respectivamente, con un vencimiento menor a tres meses.

c) Riesgo de mercado

Riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, el Fondo no mantiene financiamiento con entidades financieras y sus inversiones están sujetas a tasas de interés del mercado al cual atiende. La Gerencia de la Sociedad Administradora ha decidido asumir el riesgo que generan las variaciones en las tasas de interés.

Riesgo de Tasa de cambio

Hasta 2020, las operaciones de inversión del Fondo se realizaron solamente en soles; a partir de 2021, se ha iniciado la colocación de inversiones en TCHNs en dólares estadounidenses, con rendimientos pactados a tasas similares a las utilizadas en la colocación de inversiones en soles.

La Gerencia de la Sociedad Administradora no ha contratado instrumentos de cobertura de tasa de cambio, pues considera que los rendimientos pactados en las inversiones en esta moneda que han disminuido, cubren adecuadamente las variaciones en dicha tasa, cuando resulta menor que la tasa que resulto aplicable en la oportunidad de colocación de la inversión.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a la tasa de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional. Véase la nota 16.

Al 31 de diciembre de 2025 la tasa de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses es de S/ 3.358 para las operaciones de compra y S/3.368 para las operaciones de venta (S/ 3.758 para la compra y S/ 3.770 para la venta en diciembre 2024).

El Fondo tenía los siguientes activos y pasivos expresado en dólares estadounidenses:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	42,730	20,417
Cuentas por cobrar comerciales	95,221	121,693
Inversiones financieras a costo amortizado	1,047,005	1,651,207
	-----	-----
	1,184,956	1,793,317
	-----	-----
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	-	(41,336)
Otras cuentas por pagar diversas	(41,278)	(2,357)
	-----	-----
	(41,278)	(43,693)
	-----	-----
Posición activa, neta	1,143,678	1,749,624
	=====	=====

d) Administración de riesgo de capital

La administración adecuada del riesgo de capital permite salvaguardar la capacidad de Fondo para proporcionar retornos para los partícipes, beneficios para los grupos de interés y mantener una óptima estructura que permita reducir el costo de capital.

La Gerencia de la Sociedad Administradora maneja la estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado. Adicionalmente, tienen como política financiar todas las actividades del Fondo con sus propios recursos operativos. Para administrar la estructura de capital, la Gerencia de la Sociedad Administradora puede ajustar el pago de utilidades a los partícipes, devolverles capital o emitir nuevas cuotas de participación. No hubo cambios en los objetivos, políticas o procedimientos de gestión de capital al 31 de diciembre 2025 y 2024.

5. PRINCIPALES INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera sustancialmente corresponden a instrumentos financieros representados por inversiones TCHNs, medidos al costo amortizado.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre 2025 y 2024 el valor razonable de sus instrumentos financieros es el mismo al de sus respectivos valores en libros.

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera clasificados por categorías (expresado en soles):

	Al 31 de diciembre de 2025					Al 31 de diciembre de 2024				
	Activos financieros				Total	Activos financieros				Total
	Al valor razonable	Cuentas por cobrar	Mantenidas hasta el vencimiento	Pasivos financieros al costo amortizado		Al valor razonable	Cuentas por cobrar	Mantenidas hasta el vencimiento	Pasivos financieros al costo amortizado	
Activos										
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,394,130	-	-	-	7,394,130	5,379,679	-	-	-	5,379,679
Intereses por cobrar	-	4,414,209	-	-	4,414,209	-	4,187,508	-	-	4,187,508
Cuentas por cobrar diversas	-	403,590	-	-	403,590	-	411,556	-	-	411,556
Inversiones financieras a costo amortizado	-	-	52,505,970	-	52,505,970	-	-	54,782,351	-	54,782,351
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
	7,394,130	4,817,799	52,505,970	-	64,717,899	5,379,679	4,599,064	54,782,351	-	64,761,094
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Pasivos										
Remuneraciones por pagar a la sociedad administradora	-	-	-	360,564	360,564	-	-	-	302,431	302,431
Cuentas por pagar diversas	-	-	-	558,336	558,336	-	-	-	573,167	573,167
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
	-	-	-	918,900	918,900	-	-	-	875,598	875,598
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	2025		2024	
	US\$	S/	US\$	S/
En transito	-	-	-	14,995
Cuentas corrientes bancarias (a)	42,730	1,594,130	20,417	1,314,684
Depósitos a plazo fijo (b)	-	5,800,000	-	4,050,000
	<u>42,730</u>	<u>7,394,130</u>	<u>20,417</u>	<u>5,379,679</u>
	=====	=====	=====	=====

- (a) El Fondo mantiene sus cuentas corrientes en soles y en dólares estadounidenses en bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.
- (b) Los depósitos a plazo están contratados en moneda nacional, son remunerados a una tasa de interés fija anual promedio de 4.00% y 4.55% al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

El Fondo registró ingresos por intereses de S/ 175,412 al 31 de diciembre de 2025 (S/ 76,699 al 31 de diciembre de 2024). Véase la nota 13.

7. INVERSIONES FINANCIERAS A COSTO AMORTIZADO

La composición del rubro es la siguiente, clasificado por el plazo de la inversión (expresado en soles)

Al 31 de diciembre 2025

<u>Inversión – TCHNs por plazo original</u>	<u>Capital Invertido</u>	<u>Total interés</u>	<u>Garantía valor de liquidación depreciado</u>
Hasta un año	279,835	4,153	5,801,563
Mayor a uno hasta tres años	12,763,764	832,844	129,979,026
Mayor a tres hasta seis años	39,656,149	3,621,193	286,144,324
Estimación de pérdida esperada genérica	(193,778)	(43,981)	-
Total de inversiones	<u>52,505,970</u>	<u>4,414,209</u>	<u>421,924,913</u>
	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre 2024

<u>Inversión – TCHNs por plazo original</u>	<u>Capital Invertido</u>	<u>Total interés</u>	<u>Garantía valor de liquidación depreciado</u>
Hasta un año	495,298	12,090	8,026,842
Mayor a uno hasta tres años	12,272,122	756,704	126,725,878
Mayor a tres hasta seis años	42,194,259	3,460,027	292,109,634
Estimación de pérdida esperada genérica	(179,328)	(41,313)	-
Total de inversiones	<u>54,782,351</u>	<u>4,187,508</u>	<u>426,862,354</u>
	=====	=====	=====

A continuación, se presenta el movimiento del rubro (expresado en soles):

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones en TCHN		
Saldo inicial	54,782,351	50,837,603
Compra de inversiones financieras	17,652,109	27,125,157
Cobros de inversiones financieras	(19,914,040)	(23,178,463)
Estimación de pérdida esperada genérica	(14,450)	(1,946)
	-----	-----
Saldo final	52,505,970	54,782,351
Menos parte corriente	(13,918,657)	(13,599,659)
	-----	-----
Parte no corriente	38,587,313	41,182,692
	=====	=====

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, el Fondo no requiere constituir una estimación por pérdida esperada de los activos financieros debido a que están garantizadas a través de TCHNs, cuyas garantías son significativamente mayores que los importes de capital e intereses por recuperar.

Sin embargo, al 31 de diciembre de 2025, en forma conservadora, la Gerencia mantiene una estimación de pérdida esperada genérica neta de S/ 193,778 (S/ 179,328 al 31 de diciembre 2024) que afecta el capital y de S/ 43,981 (S/ 41,313 al 31 de diciembre de 2024) que afecta los intereses. (Ver nota 8).

Al 31 de diciembre de 2025 se mantienen 1,099 Títulos Hipotecario-Negociables (1,099 al 31 de diciembre de 2024).

El saldo incluye 163 letras de cambio por S/ 10,453,256 (167 letras por S/ 10,989,455 al 31 de diciembre de 2024) que se usan como garantía hasta la emisión de los TCHNs.

La antigüedad del saldo de las inversiones es la siguiente (expresado en soles):

	<u>2025</u>	Garantía valor de liquidación depreciado <u>2025</u>	<u>2024</u>	Garantía valor de liquidación depreciado <u>2024</u>
Por vencer	44,986,882	169,862,285	48,318,780	184,376,903
Vencidos:				
De 1 a 2 cuotas vencidas	431,011	155,890,799	465,382	153,741,762
Más de 2 cuotas vencidas	1,038,017	70,854,404	896,176	66,613,754
En proceso judicial	6,213,776	25,228,336	5,241,803	22,040,846
En proceso extrajudicial	30,062	89,089	39,538	89,089
Estimación de pérdida esperada genérica	(193,778)	-	(179,328)	-
	-----	-----	-----	-----
	52,505,970	421,924,913	54,782,351	426,862,354
	=====	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene la colocación de inversiones en TCHNs en dólares estadounidenses. Los importes antes mostrados incluyen la compra de inversiones financieras por US\$ 1,047,005 (US\$ 1,651,207 al 31 de diciembre de 2024).

Movimiento de pérdida esperada genérica (expresado en soles):

	Capital <u>Invertido</u>	Total <u>interés</u>	Total <u>estimación</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(179,328)	(41,313)	(220,641)
Movimiento en el año 2025:			
- Estimación en el año 2025 (nota 14)	(326,323)	(32,611)	(358,934)
- Recupero en el año 2025 (nota 14)	309,793	29,592	339,385
- Diferencia de cambio, neto	2,080	351	2,431
Estimación neta en el año 2025	(14,450)	(2,668)	(17,118)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	(193,778)	(43,981)	(237,759)

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

Al 31 de diciembre 2025

Inversión – TCHN <u>por plazo original</u>	No <u>vencidos</u>	Hasta dos <u>cuotas</u>	Más de dos <u>cuotas</u>	En recuperación <u>judicial</u>	En proceso extrajudi- <u>cial (1)</u>	Total intereses <u>por cobrar</u>
Hasta un año	1,280	899	1,974	-	-	4,153
Mayor a uno hasta tres años	110,617	83,234	219,850	419,143	-	832,844
Mayor a tres hasta seis años	341,081	365,100	859,370	2,036,640	19,002	3,621,193
Estimación de pérdida esperada genérica (nota 7)	-	(11,547)	(5,270)	(26,873)	(291)	(43,981)
Total de inversiones	452,978	437,686	1,075,924	2,428,910	18,711	4,414,209

Al 31 de diciembre 2024

Inversión – TCHN <u>por plazo original</u>	No <u>vencidos</u>	Hasta dos <u>cuotas</u>	Más de dos <u>cuotas</u>	En recuperación <u>judicial</u>	En proceso extrajudi- <u>cial (1)</u>	Total intereses <u>por cobrar</u>
Hasta un año	3,579	1,887	6,624	-	-	12,090
Mayor a uno hasta tres años	101,500	119,810	230,806	304,588	-	756,704
Mayor a tres hasta seis años	351,021	346,141	834,813	1,909,049	19,003	3,460,027
Estimación de pérdida esperada genérica (nota 7)	-	(1,848)	(9,730)	(29,331)	(404)	(41,313)
Total de inversiones	456,100	465,990	1,062,513	2,184,306	18,599	4,187,508

Corresponde a los intereses generados por los TCHN que garantizan el financiamiento otorgado a los emprendedores. Las tasas de interés pactadas en las inversiones en TCHNs, que originan esta cuenta por cobrar, son las siguientes: en soles y dólares, entre 26% y 38%.

(1) Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 hay una (01) operación en procedimiento de ejecución extrajudicial por el valor de S/ 19,002 en intereses por cobrar, el cual está en etapa de ejecución, siendo que están pendientes las transferencias de propiedades a favor de los terceros adjudicatarios.

9. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en soles):

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
(a) Intereses de depósitos a plazos	8,681	8,465
(b) Depósito consignación judicial	394,402	377,061
Anticipos proveedores	507	344
Otros	-	25,686
	-----	-----
	403,590	411,556
	=====	=====

- (a) Comprende el reconocimiento de intereses de depósitos a plazos por cobrar hasta el vencimiento, generados por los depósitos a plazo, constituido en soles en bancos locales.
- (b) En la solicitud al Poder Judicial, de adjudicación directa y transferencia de inmuebles al Fondo, luego de tres remates declarados desiertos, el Fondo debe pagar el exceso sobre el valor del crédito, mediante un certificado de depósito judicial.

10. INMUEBLES ADJUDICADOS

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inmuebles adjudicados	97,320	97,320
	-----	-----
	97,320	97,320
	=====	=====

Durante el ejercicio 2025, solo existe un bien adjudicado en el año 2023:

<u>Inmuebles</u>	<u>Valor de adjudicación</u>	<u>Valor de realización</u>	<u>Valor comercial</u>
Asentamiento Humano Nuevo Lurín Km 40 y anexos Mz 18ª Lote 6 etapa primera distrito de Lurín	97,320	127,733	159,666
	-----	-----	-----
	97,320	127,733	159,666
	=====	=====	=====

- (a) El inmueble fue adjudicado el 16 de octubre de 2023 a un valor de S/ 97,320 y corresponde al TCHN N.º 07478.
- (b) Los importes adjudicados de los Inmuebles cubrieron los saldos de capital, interés y otros gastos incurridos.

11. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Amortización de deuda de clientes morosos		
por compensar (a)	381,198	369,589
Impuesto general a las ventas	133,107	143,244
Retenciones a terceros	14,934	13,786
Servicios (b)	142,528	156,180
Pagos adelantados de clientes	25,475	42,272
Otros menores	9,135	5,126
	-----	-----
	706,377	730,197
	=====	=====

- (a) Corresponde a pagos a cuenta de aquellos clientes que se encuentran en proceso Judicial y su aplicación se realizará cuando superen el capital endeudado o cuando hagan el depósito determinado por el Juez.
- (b) Incluye la póliza de seguro patrimonial (seguro contra todo riesgo) para los inmuebles en garantía con vencimiento a octubre 2026.

12. PATRIMONIO

- (a) Capital – Está representado por 44,479,871 cuotas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, cuyo valor nominal es de un sol cada una, suscritas y totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo cuenta con 81 partícipes (80 partícipes al 31 de diciembre de 2024), el Fondo cuenta con personas naturales y entes jurídicos domiciliadas en el país.

En Asamblea General de Partícipes No Presencial del 13 de abril del 2021, se acordó aprobar el aumento de capital del Fondo por nuevos aportes de hasta S/ 10,000,000 (Diez millones y 00/100 soles) y delegar al Comité de Inversiones la determinación de las condiciones de la nueva emisión de cuotas y del ejercicio de suscripción preferente.

Al 31 de diciembre de 2025, se ha ejecutado dicho aumento de capital del Fondo por nuevos aportes y emisión de hasta 4,956,191 cuotas de participación, las cuales fueron pagadas al 100% por un total de S/ 7,682,868.

En Asamblea General de Partícipes No Presencial del 22 de marzo del 2024, se acordó aprobar el aumento de capital del Fondo por nuevos aportes de hasta S/ 8,000,000 (Ocho millones y 00/00 soles) y delegar al Comité de Inversiones la determinación de las condiciones de la nueva emisión de cuotas y del ejercicio de suscripción preferente.

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

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

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a S/ 11,048,216.

- (c) Utilidades no distribuidas – Son de libre disposición para la distribución como beneficios entre los partícipes.

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo distribuyó dividendos a sus partícipes por S/ 8,330,106 (S/ 8,142,325 al 31 de diciembre de 2024). De acuerdo con el artículo 10 del Reglamento de Participación de la política de dividendos, se distribuyen dividendos cada trimestre, por un importe igual a tres puntos setenta y cinco por ciento (3.75%) del valor nominal de la cuota, siempre que el valor cuota del Fondo al finalizar cada trimestre del ejercicio económico anual sea mayor a un sol con 0.0375 soles (S/ 1.0375).

Al 31 de diciembre de 2025 el valor cuota ascendió a S/ 1.43603543 (S/ 1.43881784 al 31 de diciembre de 2024). Dicho valor es determinado dividiendo el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas suscritas y totalmente pagadas a la fecha de cierre.

13. INGRESOS OPERACIONALES

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rendimiento por intereses de TCHNs	13,345,685	14,045,114
Rendimiento por intereses de depósitos (nota 6)	175,412	76,699
	-----	-----
Total	<u>13,521,097</u>	<u>14,121,813</u>

14. COSTOS OPERACIONALES

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Retribución a la Sociedad Administradora (a)	3,674,038	3,545,902
Asesoría global y de contacto (b)	337,824	503,184
Servicios prestados por terceros	275,524	305,024
Tributos	141,846	90,646
Diversos	-	10,705
Estimación de pérdida esperada genérica (nota 7)	358,934	54,625
Recupero de pérdida esperada genérica (nota 7)	(339,385)	(54,727)
	-----	-----
	<u>4,448,781</u>	<u>4,455,359</u>

- a) La Sociedad Administradora recibe una retribución por la administración del Fondo, la cual corresponde al 5% anual del patrimonio neto, más el Impuesto General a la Ventas (IGV). La retribución es devengada y pagada de manera mensual.

- b) Corresponde al servicio de identificar y ofrecer posibles inversiones que ofrece Prestaclub S.A.C., entidad vinculada a la Sociedad Administradora (Popular SAFI 99.996%).

El Fondo mantiene un contrato de locación de servicios de fecha 02 de enero 2017 y una primera adenda de fecha 29 de marzo del 2019 con Prestaclub S.A.C., empresa que identifica y ofrece posibles inversiones en TCHNs.

15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El saldo comprende lo siguiente (expresado en soles):

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Honorarios por servicios	18,229	31,852
Seguros y otras cargas de gestión	277,483	217,972
	-----	-----
	295,712	249,824
	=====	=====

16. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

El saldo comprende lo siguiente (expresado en soles):

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos financieros:		
Ganancias por diferencia de cambio	270,400	2,346,804
	-----	-----
Total ingresos financieros	270,400	2,346,804
	=====	=====
Gastos financieros:		
Pérdida por diferencia de cambio	(829,412)	(2,203,782)
Otros menores	(40,661)	(5,871)
	-----	-----
Total gastos financieros	870,073)	(2,209,653)
	=====	=====

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El régimen tributario vigente para los fondos de inversión es el siguiente:

- a) Los fondos de inversión no son contribuyentes del impuesto a las ganancias.
- b) El contribuyente en los fondos de inversión será el partícipe del mismo, respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital gravadas con el impuesto que generen los fondos.
- c) La Sociedad Administradora es agente de retención del impuesto a las ganancias respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o atribuyan estos fondos de inversión a sus partícipes, según sea el caso y emitir los certificados de atribución y retenciones respectivas.

Asimismo, debe 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.

- d) 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, cuando se rescaten las participaciones o se ponga a disposición de los partícipes, dependiendo de las condiciones de cada partícipe, previa deducción de los gastos admitidos para determinar las rentas de segunda y tercera categoría o de fuente extranjera, según corresponda.
- e) En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución se establece lo siguiente:
 - ✓ Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados en el país y se trate de rentas de segunda categoría y rentas y pérdidas de fuente extranjera distintas a las de tercera categoría, la atribución deberá efectuarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas sean percibidas por el partícipe, lo que ocurra primero.
 - ✓ Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados en el país y se trate de rentas y pérdidas de tercera categoría y de fuente extranjera provenientes de la explotación de un negocio o empresa en el exterior, la atribución deberá realizarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por los fondos o al cierre de cada ejercicio, lo que ocurra primero.
 - ✓ En los casos de partícipes no domiciliados en el país, la oportunidad para efectuar la atribución de las rentas será cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por los fondos o, en general, cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas a los partícipes, lo que ocurra primero.

18. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se han presentado eventos posteriores que puedan afectar la razonabilidad de los estados financieros emitidos y/o que requieran ser revelados en notas.
