

Compass – Fondo de Inversión Oportunidades Renta

Fija

Fundamentos

Apoyo & Asociados ratificó la clasificación de las Cuotas de Participación del Fondo *Compass – Fondo de Inversión Oportunidades Renta Fija* en Af+(pe). Lo anterior se fundamenta en:

Acotado apetito de riesgo de la inversión. La política de inversión establecida en el Reglamento de Participación indica: i) el tipo de activos a ser suscritos (principalmente títulos de deuda, a mediano plazo, emitidos por empresas de perfil corporativo o mediano, con la posibilidad de incluir garantías específicas asociadas); ii) los límites de concentración por emisor, sector y ámbito geográfico; iii) los mecanismos de control y seguimiento del riesgo suscrito; y, iv) los mecanismos de repago y salida de inversión.

En opinión de la Clasificadora, la política de inversión se encuentra razonablemente reglamentada y el perfil de los activos suscritos dentro de la política de inversión es consistente con un nivel de riesgo que permite una buena protección frente a pérdidas derivadas del comportamiento crediticio de los subyacentes.

Adicionalmente, los activos se originaron fundamentalmente en empresas corporativas, clasificadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) en “Normal”, con generación estable y/o positiva de ingresos, márgenes estables y métricas financieras que implícitamente las ubiquen dentro del perfil crediticio *unsecured A(pe)/A-(pe)*.

Asimismo, el Reglamento señala la posibilidad de inversiones incrementales (de seguimiento) en emisores ya facilitados. Sobre este particular, el Gestor manifiesta que la condición previa para tales inversiones incrementales es la aprobación por el Fondo, lo cual presume el mantenimiento del perfil crediticio de la empresa a ser facilitada y de todos los límites de inversión previos, lo que la Clasificadora considera un mitigante del riesgo de ocurrencia de refinanciamientos implícitos.

La política establecida en el Reglamento permite la incurrencia de endeudamiento no estructural, el mismo que puede llegar al 10% del Patrimonio Neto. La metodología de evaluación de la Clasificadora considera que la incurrencia de pasivos asociados a un Fondo de Inversión incide negativamente en el perfil de riesgo agregado y en este sentido, la suscripción de pasivos financieros, dependiendo de su magnitud y contexto, puede accionar inmediatamente la revisión de la clasificación asignada. En este sentido los supuestos de clasificación consideran que, de generarse pasivos financieros, éstos deberán ser únicamente de muy corto plazo, con carácter coyuntural y sin exceder en ningún caso del 5% del Patrimonio Neto para no afectar la opinión otorgada. Cabe señalar que el Fondo, en su periodo de inversión, no ha incurrido en endeudamiento. Asimismo, al encontrarse actualmente en periodo de desinversión, este riesgo se considera acotado.

Finalmente, respecto del riesgo de conflictos de interés, cabe señalar que el Gestor administra actualmente un Fondo con Tesis de Inversión similar; el cual cuenta con poco más del 30% del Capital Comprometido invertido (*Vinci Compass – Fondo de Inversión Oportunidades Renta Fija II*). Sin embargo, la Clasificadora considera que las políticas de *Vinci Compass* acerca del Control Interno y Gobierno Corporativo son razonablemente robustas. Asimismo, A&A considera positivo el alineamiento generado por la participación del Gestor con el 1% del capital suscrito del Fondo. Además, al encontrarse el Fondo en periodo de desinversión, el potencial conflicto de interés se reduce significativamente.

Ratings	Actual	Anterior
Cuotas de Participación	Af+(pe)	Af+(pe)

Con información financiera auditada a diciembre 2025.

Clasificaciones otorgadas en Comités de fechas 29/05/2026 y 27/11/2025.

Metodologías Aplicadas

Metodología de Clasificación de Fondos (03-2022)

Analistas

Ricardo Celis
ricardocelis@aai.com.pe

Hugo Cussato
hugocussato@aai.com.pe

Perfil

Compass – Fondo de Inversión Oportunidades Renta Fija es un Fondo de capital cerrado constituido por oferta pública, dirigido a Inversionistas Institucionales e inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo el Régimen Simplificado. Su objetivo es invertir mayoritariamente en títulos de deuda, con la intención de mantener dichos activos hasta su vencimiento utilizando un criterio abierto de oportunidad para lograr su inversión.

A diciembre 2025, el Fondo contaba con un capital suscrito y pagado de S/ 123.6 MM. Inició operaciones el 06 de enero del 2023, siendo su plazo de duración de 10 años.

La administradora del Fondo es *Vinci Compass Sociedad Administradora de Fondos S.A.* (la Administradora), que actualmente pertenece a *Vinci Compass*.

Experiencia y competencia técnica del Gestor. A&A toma en consideración la importante experiencia y competencia técnica demostrada por el Gestor en relación a la administración de Fondos de Inversión. En ese sentido, la Clasificadora valora positivamente la experiencia acumulada en más de 25 años de operaciones, con activos bajo administración superiores a US\$7,000 MM y con Fondos administrados en diversos países de Latinoamérica. Asimismo, considera que la planta y el soporte tecnológico del Gestor son más que razonables para la administración y seguimiento de los riesgos que suscribe. De igual manera, se toma en consideración la reciente fusión de Compass Group SAF con Vinci Partners, una plataforma de inversiones alternativas con sede en Brasil, fundada en 2009. De esta manera, la sociedad pasó a denominarse como Vinci Compass la cual, a diciembre 2025, contaba con US\$64,000 MM en activos bajo administración.

Perfil promedio de activos. A&A pudo verificar que las empresas originadoras de los subyacentes vigentes cuentan con un perfil crediticio medio cercano a la categoría A-(pe). A lo anterior, se debe agregar el efecto de los mejoradores crediticios (principalmente, garantías específicas tales como fideicomisos) que elevan el perfil crediticio promedio del portafolio al rango de A+(pe).

Se reconoce que el promedio de empresas presentadas para el portafolio mantiene indicadores crediticios acordes con las categorías señaladas previamente. No obstante, el mantenimiento de esta condición en el tiempo es materialmente relevante, dado que la contribución individual al riesgo agregado es significativa considerando que el portafolio mantiene a la fecha 9 activos.

Materialidad de los mejoradores crediticios. Según el Reglamento de Participación, las operaciones de crédito objeto de inversión pueden contar con garantías asociadas. Cabe señalar que, en el portafolio vigente, la totalidad de los subyacentes incluían garantías de tipo hipotecario, prendario y/o fideicomisos. A lo anterior se debe agregar que, tales garantías se componen de activos con relativa facilidad para ejecución y/o alta liquidez.

¿Qué podría modificar las clasificaciones asignadas?

Dado que el Fondo se encuentra en Periodo de Desinversión, la clasificación de riesgo otorgada podría verse modificada de manera positiva en caso los activos del portafolio, fuera de sus mejoradores, mantengan en su totalidad un perfil crediticio similar o equivalente al A+(pe). Esto significa que tales activos deben contar con niveles de desempeño financiero y márgenes estables, así como con indicadores crediticios acordes o superiores en promedio a la categoría A(pe).

Por otro lado, la clasificación podría verse modificada de manera negativa ante un deterioro en el perfil crediticio de los subyacentes, deterioro del valor de cobertura de las garantías o de su calidad/ejecutabilidad, endeudamiento mayor al 5% del Patrimonio Neto que se extienda por más de 6 meses y/o cobertura insuficiente de operaciones en moneda extranjera (no obstante, el Fondo no cuenta con transacciones en moneda extranjera).

Es importante indicar que la clasificación se encuentra condicionada a que los supuestos señalados previamente se mantengan en el tiempo, lo que deberá ser verificado por la Clasificadora, conforme realice su monitoreo periódico.

Descripción del Fondo

El Fondo *Compass - Fondo de Inversión Oportunidades Renta Fija* (Fondo Oportunidades Renta Fija o el Fondo) tiene como objetivo la inversión mayoritaria en títulos de deuda (>80% del total de Activos del Fondo), manteniéndolos hasta su vencimiento, utilizando un criterio abierto de oportunidad para lograr su inversión. Estos títulos de deuda, en general, pueden ser estructurados como cualquier instrumento de contenido crediticio. El Fondo se encuentra inscrito en el RPMV (Registro Público del Mercado de Valores) de la SMV bajo el Régimen Simplificado.

Se trata por tanto de un Fondo constituido por oferta pública, con un capital suscrito mínimo de S/ 70.0 MM (siendo el capital suscrito total de S/ 140.6 MM), el cual podrá ser incrementado hasta un máximo de S/ 300.0 MM. El Fondo tiene un plazo de duración de 10 años, mientras que el Periodo de Inversión tiene una duración de 3 años con posibilidad de renovarse hasta por un año adicional como máximo, con aprobación previa de la Asamblea de Partícipes. Inició sus operaciones el 6 de enero del 2023 con un patrimonio inicial de S/ 0.7 MM, el cual, a diciembre 2025, ascendió a S/ 128.9 MM.

Administración

Vinci Compass Sociedad Administradora de Fondos S.A. es la encargada de la administración, control e información de las actividades del Fondo, así como también de ejecutar las acciones de inversión autorizadas por el Comité de Inversiones designado.

La Administradora fue constituida por escritura pública el 09 de enero del 2002 bajo la forma de Sociedad Anónima e inscrita en Registros Públicos de la ciudad de Lima, Perú. Asimismo, fue inscrita en la misma fecha en Registro Público de Mercado de Valores.

Apoyo y Asociados Internacionales (la Clasificadora o Apoyo y Asociados) reconoce la trayectoria de la Administradora, la cual ha mostrado una amplia experiencia y positivo *track record* en la administración de Fondos de inversión en el Perú, en particular en la gestión de Fondos de similar estructura y operación. Asimismo, se valora la capacidad técnica y de gestión profesional de los socios de Vinci Compass SAF S.A.

Por otro lado, se valora también las sinergias asociadas a su pertenencia al grupo económico Vinci Compass Investments Ltd., el cual inició operaciones en Nueva York en 1995 y actualmente cuenta con presencia en ocho países de Latinoamérica. Vinci Compass es uno de los administradores de activos líderes de Latinoamérica. La Sociedad Administradora gestiona cinco Fondos de Inversión públicos: el *Fondo Compass - Fondo de Inversión Adelanto de Efectivo*, el *Fondo de Inversión Acreencias Bajo Riesgo*, el *Fondo de Inversión Inmobiliario CCLA Desarrollo y Rentas Urbanas*, el *Fondo Compass Oportunidades Renta Fija*, y el *Fondo Vinci*

Compass Oportunidades Renta Fija II. Además, se gestionan dos Fondos de Inversión privados: el *Fondo Compass Inversión Deuda Privada LCP* y el *Fondo Vinci Compass Fondo de Inversión Deuda Semilíquida I*. Asimismo, gestiona un Fondo Mutuo: VC Bonos Corporativos Latam I FMIV.

De manera similar, la Clasificadora valora positivamente el *expertise* que aportará Vinci Partners a las operaciones del Fondo. Debido a la fusión entre Vinci Partners y Compass Group, la sociedad pasó a llamarse Vinci Compass. Así, esta última se posiciona como el socio líder en inversiones alternativas y soluciones globales en Latinoamérica. Vinci Compass se especializa en los sectores de, entre otros, *private equity*, *real estate*, infraestructura y crédito privado. Además, a diciembre 2025, contaba con más de US\$64,000 MM de activos bajo administración.

Conflictos de Interés

De los Fondos administrados por Vinci Compass SAF, tanto *Compass - Fondo de Inversión Oportunidades Renta Fija* (Fondo I) y *Vinci Compass - Fondo de Inversión Oportunidades Renta Fija II* (Fondo II) tienen objetivos de inversión similares, con lo cual la Clasificadora observa que pueden existir circunstancias que podrían significar un conflicto de interés en lo referido a la asignación de activos. Cabe precisar que, desde enero 2026, el Fondo se encuentra en etapa de desinversión, mitigando potenciales conflictos.

En relación con lo anterior, ambos fondos mantienen actualmente una inversión en un mismo Programa de Bonos Titulizados, equivalente al 7.1% y 7.2% del Capital Comprometido del Fondo I y del Fondo II, respectivamente. Es preciso indicar que ambos fondos adquirieron la totalidad del Programa de Bonos Titulizados, distribuyéndose el 25% en el Fondo I y el 75% en el Fondo II. Asimismo, las distintas emisiones no cuentan con prelación entre sí, por lo que ambos fondos ostentan la misma condición *pari passu* respecto al pago de intereses y amortización de capital.

Aunado a lo anterior, es de destacar que la Sociedad Administradora cuenta con documentos internos, los cuales regulan la conducta de la misma, donde se detallan las políticas usadas por la Sociedad Administradora a efectos de evitar conflictos de interés. Por su parte, la Sociedad Administradora cuenta con una Política de Conflictos de Interés, la cual expresamente regula las condiciones y supuestos que deberán cumplirse a fin de evitar conflictos de interés.

Es importante recalcar que, la Sociedad Administradora, sus accionistas, directores, gerentes, miembros del Comité de Inversiones, miembros del Comité de Vigilancia, así como toda persona contratada por alguno de ellos para desempeñar funciones o labores a favor del Fondo, priorizará en todo momento los intereses del mismo y de sus Partícipes sobre sus propios intereses.

De esta manera, se evita cualquier conflicto entre los negocios, asuntos e intereses propios o en favor de terceros de algún modo vinculados a ellos, frente a los del Fondo y de sus Partícipes.

La Clasificadora observa que, en términos de los potenciales subyacentes, algunos podrían participar simultáneamente en otro de los Fondos administrados por Vinci Compass, lo que ocasionalmente podría generar conflictos de interés en términos de la selección más idónea de los activos.

Sin embargo, las políticas antes mencionadas, el control de su cumplimiento y el hecho de que el Gestor mantiene una participación del 1% en el Patrimonio del Fondo, permiten estimar que este riesgo está razonablemente mitigado.

Objetivos de Inversión

El objetivo del Fondo es invertir mayoritariamente en títulos de deuda (>80% del total de Activos del Fondo), con la intención de mantener dichos activos hasta su vencimiento utilizando un criterio abierto de oportunidad para lograr su inversión. Estos podrán estar denominados en soles o dólares, podrán ser emitidos por diversas fuentes y estructurados como cualquier instrumento de contenido crediticio.

Para cumplir con el objetivo del Fondo, la mayor parte de las inversiones se concentra en los instrumentos que corresponden a los acápite "a" y "b" (ver cuadro), mientras que los demás instrumentos tienen la función de facilitar el manejo del portafolio. Los instrumentos derivados tienen como única finalidad servir de cobertura por las diferencias que se puedan generar por variaciones del tipo de cambio.

La Clasificadora espera que la mayor parte del portafolio invertido corresponda a lo descrito en el literal "a" dado que los mecanismos de cobranza de los instrumentos de renta fija de emisión no masiva suelen estar asociados a procesos de mayor complejidad relativa.

El siguiente cuadro muestra los límites de inversión según el Reglamento de Participación actual:

Objetivos de Inversión		
LÍMITE SOBRE ACTIVOS DEL PORTAFOLIO	Mínimo	Máximo
a) Títulos de deuda emitidos por personas jurídicas, fideicomisos de titulización, vehículos de propósito especial, o cualquier otro, a través de bonos, bonos de titulización, notas, papeles comerciales, y en general cualquier instrumento de contenido crediticio que pueda ser calificado como un título de deuda.	80%	100%
b) Depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional, en moneda nacional o en moneda extranjera, así como instrumentos representativos de estos y/o representativos de deuda de corto plazo.	-	20%

LÍMITE SOBRE INSTRUMENTOS DERIVADOS	Porcentaje de Activos Invertidos en Moneda Extranjera
c) Instrumentos derivados autorizados por el Reglamento de Fondos Mutuos de Inversión en Valores y por otras normas que autoricen este tipo de instrumentos en el futuro, con el objeto exclusivo de brindar cobertura de tipo de cambio a los demás activos del Fondo, y eventualmente con el objetivo de liquidar otro(s) instrumento(s) derivado(s) autorizado(s), anteriormente adquirido(s) por el Fondo. Dichos instrumentos serán contratados con entidades supervisadas por sus respectivos reguladores de los mercados donde se negocian tales instrumentos y mediante contratos que sigan las mejores prácticas internacionales sobre la materia.	100%

Fuente: Vinci Compass

Política de Inversiones

Dentro de la Política de Inversiones del Fondo, existen una serie de límites para la constitución del portafolio. Por el lado del emisor, solo se podrá adquirir un máximo de 30% de instrumentos de un mismo emisor. Cabe resaltar que, en el caso específico de Fideicomisos de Titulización, Fondos Mutuos y Fondos de Inversión, se considerará como emisor al vehículo independiente que realiza la emisión. Asimismo, es importante recalcar que la moneda funcional del Fondo son los soles.

Por el lado de los límites por tipo de emisor, las inversiones se concentrarán en los instrumentos detallados en el cuadro a continuación.

Límite Global por Tipo de Emisor	
LÍMITE SOBRE ACTIVOS DEL PORTAFOLIO	Máximo
a) Emisores Considerados Corporativos: Emisores que poseen un nivel de ventas anuales mayores a S/ 200 MM, de acuerdo a sus estados financieros más recientes (o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América).	100%
b) Emisores Considerados Gran Empresa: Emisores que poseen ventas anuales mayores a S/ 20 MM, pero no mayores a S/ 200 MM, de acuerdo a sus estados financieros más recientes (o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América).	100%
c) Emisores considerados Mediana Empresa: Emisores que tienen un endeudamiento total en el sistema financiero superior a S/ 300,000 y/o ventas anuales no mayores a S/ 20 MM (o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América) de acuerdo a sus estados financieros más recientes.	100%
d) Emisores considerados Pequeña Empresa: Emisores cuyo endeudamiento total en el sistema financiero (sin incluir los créditos hipotecarios para vivienda) es superior a S/ 20,000, pero no mayor a S/ 300,000 (o su equivalente en Dólares de los Estados Unidos de América) y/o ventas anuales menores a S/ 20 MM (o su equivalente en Dólares de los Estados Unidos de América) de acuerdo a sus estados financieros más recientes.	100%

Fuente: Vinci Compass

En cuanto al riesgo objetivo del portafolio global, el portafolio del Fondo estará conformado por activos que tengan un apropiado nivel de riesgo y diversificación, con el fin de mantener como mínimo una Clasificación de Riesgo objetivo de por lo menos A-(pe).

Sin embargo, es importante resaltar que dicho objetivo se cumple solo para el portafolio en su conjunto, lo cual no implica que todas las inversiones deban necesariamente acreditar tal clasificación o perfil crediticio mínimo.

Por el lado de las restricciones de moneda, el Fondo invertirá sus recursos en operaciones e instrumentos denominados tanto en Soles como en dólares americanos, sin limitación alguna en cuanto al tipo de divisa.

En relación a las restricciones por sector, las inversiones deberán tener un adecuado grado de diversificación, por lo que, a continuación, se muestra un detalle de los sectores en donde el Fondo podrá invertir.

Restricciones por Sector	
LIMITE SOBRE ACTIVOS DEL PORTAFOLIO	Máximo
a) Agricultura	20%
b) Sector Inmobiliario	25%
c) Otras Industrias, sin incluir los apartados a) y b)*	40%

* 40% como máximo, individualmente.

Fuente: Vinci Compass

Asimismo, respecto a su Política de Endeudamiento, el Fondo sólo podrá incurrir en endeudamiento hasta un máximo del 10% del Patrimonio Neto y cuyo plazo máximo sea de hasta máximo de un año, y únicamente para los siguientes supuestos:

- Facilitar la operatividad de las transacciones: Disponer de efectivo para realizar pagos de inversiones.
- Necesidades de Inversión: Crédito puente temporal, en caso de un drástico incremento en las operaciones del Fondo que requiera contar con los recursos dentro de un plazo menor al que tienen los Partícipes para cumplir con los Llamados de Capital.

Finalmente, es importante resaltar que, durante el Plazo del Fondo, los Límites de Inversión se realizarán tomando en consideración: i) el Capital Comprometido del Fondo; o, ii) el Patrimonio Neto del Fondo; utilizándose de referencia el monto que resulte mayor.

Capital Pagado

El Fondo inició operaciones en enero 2023 con la suscripción de 140,597 cuotas de participación (101,011 cuotas Clase A y 39,586 cuotas Clase B), con un valor nominal de S/ 1,000 cada una, las cuales fueron pagadas en un 0.5%. Esto equivalía a un capital suscrito de S/ 140.6 MM, de los cuales S/ 0.7 MM se encontraban pagados. Al cierre de diciembre

2025, el capital suscrito y pagado es S/ 123.6 MM. Asimismo, a la fecha, el Fondo dispone de cuotas Clase C; sin embargo, aún no cuenta con cuotas suscritas de dicha clase.

Los movimientos del capital del Fondo realizados desde el inicio de operaciones pueden resumirse de la siguiente forma:

Variaciones en el Capital del Fondo		S/ MM
Capital Suscrito Inicial (Ene. 2023)		140.60
Capital Suscrito y Pagado Inicial (Ene. 2023)		0.70
Capital Call	Marzo 2023	15.96
Capital Call	Setiembre 2023	17.21
Capital Call	Diciembre 2023	11.12
Capital Suscrito a Diciembre 2023		140.60
Capital Suscrito y Pagado a Diciembre 2023		44.99
Capital Call	Abril 2024	11.67
Capital Call	Junio 2024	22.78
Capital Suscrito a Diciembre 2024		140.60
Capital Suscrito y Pagado a Diciembre 2024		79.44
Capital Call	Abril 2025	29.38
Capital Call	Junio 2025	5.20
Capital Call	Setiembre 2025	9.56
Capital Suscrito a Diciembre 2025		140.60
Capital Suscrito y Pagado a Diciembre 2025		123.58

Fuente: Vinci Compass

Respecto de las Cuotas de Participación, el Fondo cuenta con tres clases de cuotas: las Cuotas A, Cuotas B y Cuotas C. Ninguna de ellas tiene prelación entre sí. Sus características se presentan a continuación:

- Cuotas Clase A: son aquellas suscritas hasta el 22 de diciembre del 2022, por montos menores a S/ 50 MM o, en su defecto, montos mayores siempre que su orden de compra sea recibida después de la fecha.
- Cuotas Clase B: son aquellas cuotas suscritas en el primer cierre del Fondo, siempre que hayan enviado su orden de compra hasta el día 22 de diciembre del 2022 y que el monto sea mayor a S/ 50 MM.
- Cuotas Clase C: son aquellas cuotas suscritas en cualquier momento de la vigencia del Fondo, cuyo capital comprometido corresponde a montos mayores o iguales a S/ 60 MM.

Distribución de Cuotas y Capital Suscrito a Diciembre 2025		
Cuotas	Monto S/ *	% Total Pagado **
CVL790409G09	39,586,000	87.90%
CVL790409G17	101,011,000	87.90%
Total	140,597,000	87.90%
Capital Suscrito y Pagado a Diciembre 2025		
CVL790409G09	39,586,000	34,795,500
CVL790409G17	101,011,000	88,787,152
Total	140,597,000	123,582,652

* Ajustado por valor cuota a valor nominal: S/ 1,000 por cuota

** Respecto del capital suscrito pendiente de pago

Fuente: Vinci Compass

Al cierre de diciembre 2025, el valor cuota de la Clase A fue S/ 1,039.9, mientras que de la Clase B fue S/ 1,044.7.

Evaluación

Dentro de la evaluación del Portafolio que realiza la Clasificadora, se toma en consideración el riesgo crediticio de los activos subyacentes.

Project Gambit

La primera operación del Fondo se llevó a cabo en los primeros días de marzo 2023, denominada como *Project Gambit* por un monto de S/ 12.4 MM. La actividad económica de la Compañía se basa en la extracción y procesamiento de gas para la producción de energía. Asimismo, la empresa fue constituida por un Fondo de *Private Equity* estadounidense, fundado en 2011 con inversiones similares en la industria.

Cabe señalar que *Project Gambit* empezó sus operaciones en marzo 2023, al haber adquirido el 100% de las acciones de una importante Compañía del sector. Esta adquisición se llevó a cabo con los recursos obtenidos mediante un Programa de Bonos Privados. No obstante, en julio 2024, se recibió el prepagado del bono asociado a *Project Gambit*.

Project Cronos

Por otro lado, en setiembre 2023, se llevó a cabo la segunda operación del Fondo, denominada como *Project Cronos*, por un monto de S/ 13.7 MM. La actividad económica de la Compañía se basa en la prestación de servicios de transporte de carga y minerales y suministros a diversas compañías mineras nacionales.

Cabe señalar que, en junio 2025, el Fondo llevó a cabo una segunda inversión en la Compañía por S/ 5.5 MM, alcanzando un total de S/ 19.2 MM invertidos en *Project Cronos*.

En relación a su desempeño, en el 2025 la Compañía generó ingresos por US\$38.7 MM, 6.5% menores respecto a los del 2024. Por otro lado, es importante resaltar que la Compañía registra un CAGR en sus ingresos entre el 2019 y 2025 de 15.2%. Asimismo, generó un EBITDA de US\$9.2 MM en el 2025 (-5.4% respecto del 2024) y una ganancia neta de US\$1.7 MM. En esa línea, la Compañía mantuvo un ROE de 19.3% al cierre de diciembre 2025 (19.3% en el 2024).

Respecto del apalancamiento, la Compañía mantuvo un ratio Deuda Financiera Ajustada Neta¹ / EBITDA de 2.1x al cierre de diciembre 2025 (2.5x en el 2024). Asimismo, mantuvo un ratio de Cobertura de Gastos Financieros² de 4.0x en el 2025 (2.7x en el 2024), registrando una mejora en ambos indicadores debido a la amortización de, entre otros, la Primera y Segunda Emisión de su Primer Programa de Bonos Corporativos.

Finalmente, respecto de las garantías específicas, la operación cuenta con prenda sobre activos inmobiliarios y cesión de flujos sobre dos contratos de servicio de una importante empresa minera, la cual cuenta con una calificación internacional de BBB- por *Fitch Ratings*.

Es importante resaltar que la cesión de flujos se realizó mediante un Contrato de Fideicomiso, el cual cuenta con los siguientes resguardos (los mismos que fueron ajustados al realizarse la segunda emisión): i) Ratio de Cobertura $\geq 1.15x$ a junio 2025, $\geq 1.20x$ a setiembre 2025, $\geq 1.30x$ a diciembre 2025, $\geq 1.35x$ a marzo 2026, $\geq 1.40x$ a junio 2026 y $\geq 1.45x$ a setiembre 2025 en adelante; ii) Ratio de Cobertura de Activos de Respaldo $\geq 1.05x$ a junio 2025, $\geq 1.10x$ a setiembre 2025, $\geq 1.15x$ a diciembre 2025, $\geq 1.20x$ a marzo 2026 y $\geq 1.25x$ a junio 2025 en adelante; iii) Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda $\geq 1.10x$ a junio 2026 y $\geq 1.30x$ a setiembre 2026 en adelante; y, iv) Ratio de Endeudamiento $\leq 4.00x$.

Al cierre de diciembre 2025, el Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda fue de 1.10x y el Ratio de Endeudamiento fue de 2.01x. Cabe señalar que, a diciembre 2025, debido a ciertos inconvenientes por parte del Emisor, no se cuentan con los cálculos correctos de los resguardos financieros asociados a Cobertura de Activos. No obstante, se evaluando solicitar dispensas para dichos resguardos. Asimismo, lo anterior no representa un deterioro financiero del Emisor, de manera que dichos inconvenientes no representan un riesgo material para la operación.

Project Mantis

Asimismo, en diciembre 2023, se llevó a cabo la tercera operación del Fondo, denominada como *Project Mantis*. El monto total del programa de deuda asociado a este activo es de US\$100 MM (S/ 104.5 MM en circulación), de los cuales el Fondo invirtió S/ 11.0 MM en la cuarta emisión del Programa.

En específico, el instrumento en el cual se invirtió es un Bono de Titulización (un Bono emitido por un Patrimonio en Fideicomiso). Este programa cuenta con dos Originadores, quienes transfieren los flujos dinerarios a un Fideicomiso de Titulización para honrar el Servicio de Deuda.

En relación al desempeño financiero del Originador 1, la Compañía generó ingresos por S/ 15.0 MM en el 2025 (-5.3% respecto del 2024). Asimismo, es importante resaltar que la Compañía ha mostrado un crecimiento sostenido de sus ingresos, logrando un CAGR entre el 2019 y 2025 de 12.6%. Por otro lado, la Compañía generó un EBITDA de S/ 12.2 MM, pero una pérdida neta de S/ 43.4 MM en el 2025, en línea con un ajuste en el valor razonable de sus

¹ Deuda Financiera Ajustada Neta = Deuda Financiera + Pasivos por Arrendamiento - Caja e Inversiones Corrientes

² Cobertura de Gastos Financieros = EBITDA / Gastos Financieros

propiedades de inversión. En ese sentido, la Compañía mantuvo un ROE de -9.4% al cierre de diciembre 2025 (2.9% en el 2024).

En relación al desempeño financiero del Originador 2, la Compañía generó ingresos por S/ 17.6 MM en el 2025 (-1.0% respecto del 2024). Asimismo, es importante resaltar que la Compañía ha mostrado un importante crecimiento en sus ingresos entre el 2019 y 2025, logrando un CAGR de 13.5%. Por otro lado, la Compañía generó un EBITDA de S/ 12.9 MM, pero obtuvo una pérdida de S/ 15.5 MM en el 2025 debido al ajuste en el valor razonable de sus propiedades de inversión. En ese sentido, la Compañía mantuvo un ROE de -6.9% al cierre de diciembre 2025 (4.6% en el 2024).

Es importante resaltar que la Titulización se encuentra garantizada con: i) Cuenta de Reserva equivalente a dos (2) cuotas del Servicio de Deuda; ii) Activos Inmobiliarios y Cesión de Flujos por parte de los Originadores; y, iii) Fianza Solidaria otorgada por la *holding* de los Originadores para garantizar el cumplimiento y el pago total de las obligaciones. Cabe señalar que las garantías asociadas a esta emisión consideran: i) Cobertura de Servicio de Deuda $\geq 1.30x$; y, ii) Cobertura de Inmuebles $\geq 2.00x$.

Al cierre de febrero 2026 (última medición disponible a la fecha de elaboración del presente informe), la Cobertura de Servicio de Deuda fue de 1.33x, mientras que la Cobertura de Inmuebles fue de 2.49x.

Respecto del desempeño financiero del Fiador Solidario, este generó ingresos por S/ 551.0 MM en el 2025 (+20.4% respecto del 2024). Cabe señalar que el Fiador ha mostrado un incremento sustantivo en sus ingresos desde el 2019, producto de una mejora en los ingresos de los servicios que brinda. Por otro lado, generó un EBITDA de S/ 74.3 MM en el 2025, pero obtuvo una pérdida neta de S/ 34.1 MM producto del ajuste en el valor contable de sus propiedades de inversión. En ese sentido, la Compañía mantuvo un ROE de -4.1% en el 2025 (-1.9% en el 2024).

Respecto de su apalancamiento, la matriz (el Fiador Solidario) mantuvo un ratio Deuda Financiera Neta / EBITDA de 10.6x a diciembre 2025 (7.7x en el 2024). Asimismo, mantuvo un ratio de Cobertura de Gastos Financieros de 1.4x en el 2025 (1.6x en el 2024).

Project Inti

Adicionalmente, en abril 2024, se llevó a cabo la cuarta operación del Fondo, denominada como *Project Inti*. El monto total del programa de deuda asociado a este activo es de US\$30 MM, de los cuales el Fondo invirtió S/ 25.0 MM.

Al igual que con *Project Mantis*, el instrumento en el cual se invirtió es un Bono de Titulización. La estructura del programa contempla la transferencia de Activos por parte del Originador al Patrimonio en Fideicomiso. Asimismo, los

activos titulizados que respaldan el pago de los Bonos comprenden terrenos, obras de edificación, flujos dinerarios y derechos de cobro proveniente de las operaciones de *Project Inti*.

Es importante resaltar que la Titulización se encuentra garantizada con: i) Fideicomiso en garantía de dos inmuebles; ii) Fianza Solidaria otorgada por la *holding* del Originador para garantizar el cumplimiento y el pago total de las obligaciones; y, iii) Cuenta de Reserva equivalente al 11% de la Emisión.

Cabe señalar que la actividad comercial tanto del Fiador Solidario como del Originador se basan en el desarrollo de negocios inmobiliarios locales, mediante la elaboración, administración, supervisión, gerenciamiento, promoción y ejecución por cuenta propia o de terceros, o en cualquier tipo de asociación con terceros, de proyectos sobre bienes inmuebles, así como el desarrollo inmobiliario en general.

Respecto del desempeño financiero del Fiador Solidario, este generó ingresos por S/ 498.5 MM en el 2025 (+67.2% respecto del 2024). Por otro lado, generó un EBITDA de S/ 99.6 MM en el 2025, con un margen de 20.0% (S/ 44.0 MM y 14.7% en el 2024, respectivamente) y obtuvo una ganancia de S/ 69.3 MM, mayor a los S/ 27.2 MM obtenidos en el 2024. En ese sentido, la Compañía mantuvo un ROE de 32.4% a diciembre 2025 (15.3% en el 2024).

Respecto de su apalancamiento, el Fiador Solidario mantuvo un ratio Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA de 1.4x a diciembre 2025 (2.8x en el 2024). Asimismo, mantuvo un ratio de Cobertura de Gastos Financieros de 56.9x en el 2025 (27.5x en el 2024).

Project Net Zero

En junio 2024, se llevó a cabo la quinta operación del Fondo, denominada como *Project Net Zero*. El monto total del programa de deuda asociado a este activo es de US\$100 MM. Cabe señalar que, durante el 2024, se hicieron dos emisiones (vigentes a la fecha) por US\$15.5 MM, siendo la segunda emisión en Soles y en la que el Fondo participó por S/ 25.0 MM de un monto máximo de emisión de S/ 35.0 MM.

El instrumento en el cual se invirtió es un Bono de Titulización, en donde la presente emisión estará garantizada por: i) Compromiso de Pagos de parte del Originador; ii) Contrato de Venta con la *holding* del Originador; y, iii) Contrato de Cesión de Posición Contractual Condicionada entre el Fiduciario y el Originador. La estructura del Fideicomiso contempla la transferencia de flujos obtenidos por parte de la venta del producto principal del Originador para honrar el Servicio de Deuda.

Cabe señalar que, entre los resguardos financieros del Patrimonio en Fideicomiso, se tienen: i) Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda $\geq 1.30x$; y, ii) Ratio de Cobertura Mínima de Stock $\geq 1.20x$. Asimismo, para el caso del

Originador, se tienen: i) Ratio de Endeudamiento Financiero $\leq 3.75x$; y, ii) Ratio de Valorización de Concesiones $\geq 1.00x$. Por su parte, para el caso de la Matriz del Originador, se tienen: i) Ratio de Endeudamiento $\leq 5.50x$; y, ii) Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda $\geq 1.20x$.

Al cierre de diciembre 2025, respecto del Patrimonio en Fideicomiso, la Cobertura de Servicio de Deuda fue de $3.09x$, mientras que la Cobertura Mínima de Stock fue de $3.76x$. Por su parte, respecto del Originador, el Ratio de Endeudamiento Financiero fue de $7.05x$, mientras que el Ratio de Valorización de Concesiones fue de $4.70x$. Asimismo, respecto de la Matriz del Originador, el Ratio de Endeudamiento fue de $4.30x$, mientras que la Cobertura del Servicio de Deuda fue de $3.60x$.

Respecto a los resguardos, es relevante destacar que los bonistas aprobaron la solicitud de dispensa para la medición del Ratio de Endeudamiento, en donde se estableció que, para el ejercicio 2024, se suspenda la medición de este indicador y, para el 2025, se modifique el límite a $7.50x$. A partir de los años posteriores, el ratio se reestablecería a los niveles originalmente pactados ($3.75x$).

Cabe señalar que, si bien el desempeño financiero del Originador se encuentra actualmente deteriorado debido a factores coyunturales, la Clasificadora valora positivamente el fuerte respaldo de su *holding*, la misma que tiene inversiones en diversos sectores, principalmente en *Retail*, Forestal, Microfinanzas y *Real Estate*. La *holding* recibe dividendos de parte de sus subsidiarias, especialmente de las de *Real Estate*, las cuales, en opinión de la Clasificadora, mantienen un desempeño favorable, lo que le permitiría honrar el Servicio de Deuda del Patrimonio en Fideicomiso en caso el Originador no pueda cumplir con sus obligaciones.

Así, en cuanto al desempeño financiero del Originador, en el 2025 la Compañía generó ingresos por S/ 34.0 MM, 40.3% mayores respecto al 2024. Asimismo, la Compañía generó un EBITDA de S/ 12.3 MM en el 2025 ($+354.3\%$ respecto del 2024) y una pérdida neta de S/ 3.6 MM. En esa línea, la Compañía mantiene un ROE de -1.3% al cierre del 2025 (0.0% en el 2024).

Respecto de su apalancamiento, la Compañía mantuvo un ratio Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA (incluye Deuda con Relacionadas) de $15.0x$ al cierre de diciembre 2025 ($-36.7x$ en el 2024 debido a un EBITDA negativo). Asimismo, mantuvo un ratio de Cobertura de Gastos Financieros de $0.9x$ ($-0.4x$ en el 2024).

Es importante señalar que el deterioro de los resultados del Originador desde el 2024 se debió a una decisión adoptada por la Compañía, dado que los ingresos provenientes de la venta de su producto principal (un instrumento de características verdes/sostenibles) aumentan a medida que se maximiza el volumen de ofertado, de manera que la

Compañía espera poder vender una gran cantidad de este producto durante el 2026.

Project Eternity

En febrero 2025, se llevó a cabo la sexta operación del Fondo, denominada como *Project Eternity*. El monto total del programa de deuda asociado a este activo es de S/ 25.0 MM, de los cuales el Fondo invirtió en S/ 10.0 MM.

Similar a otras transacciones, el instrumento en el cual se invirtió es un Bono de Titulización. La estructura del programa contempla la transferencia de las acciones, derechos de cobro y flujos dinerarios provenientes de los contratos de venta del Originador que se mantienen suscritos o que se suscribirán en el futuro, los cuales respaldarán las obligaciones garantizadas del Fideicomiso de Titulización.

Cabe señalar que la actividad comercial del Originador se basa en administrar, mantener y ceder derechos de uso de sepulturas en cementerios, actividades de pompas fúnebres y otorgar servicios integrales de sepelios.

Asimismo, es importante resaltar que la titulización se encuentra garantizada con: i) un terreno ubicado en Piura por un Valor de Realización Inmediata (VRI) de S/ 2.4 MM; ii) acciones del Emisor de cuatro (4) Camposantos; y, iii) Cuenta de Reserva con el equivalente al Servicio de Deuda más próximo. Además, se cuenta también con el respaldo de los flujos y derechos de cobro provenientes de las ventas de cuatro (4) Camposantos que opera.

Además, entre los resguardos financieros del Originador, se tienen: i) Deuda Financiera / EBITDA Ajustado (= EBITDA + Ingresos por Intereses Compensatorios) $\leq 2.50x$; y, ii) EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda $\geq 1.50x$.

Al cierre de diciembre 2025 (última medición disponible a la fecha de elaboración del presente informe), el ratio de Deuda Financiera / EBITDA Ajustado fue de $1.43x$, mientras que el ratio de EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda fue de $2.34x$.

En relación al desempeño financiero del Originador, la Compañía generó ingresos por S/ 64.2 MM en el 2025 ($+14.9\%$ respecto del 2024). Asimismo, es importante resaltar que la Compañía ha mostrado un importante crecimiento en sus ingresos desde el 2020, logrando un CAGR al 2025 de 16.8% . Por otro lado, la Compañía generó un EBITDA de S/ 5.4 MM, con un margen de 8.4% en el 2025 (S/ 4.7 MM y 8.5% en el 2024, respectivamente), y obtuvo una ganancia de S/ 4.7 MM en el 2025 (S/ 3.1 MM en el 2024). En ese sentido, la Compañía mantuvo un ROE de 73.0% al cierre del 2025 (55.9% en el 2024).

Respecto de su apalancamiento, el Originador mantuvo un ratio Deuda Financiera Senior Ajustada Neta / EBITDA de $1.9x$ a diciembre 2025 ($1.1x$ en el 2024). Asimismo, mantuvo un ratio de Cobertura de Gastos Financieros de $3.1x$ en el 2025 ($4.7x$ en el 2024).

Project Road

En abril 2025, se llevaron a cabo dos operaciones en simultáneo. Una de ellas (séptima operación del Fondo) se denominó como *Project Road*, invirtiendo un monto de S/ 12.5 MM. La actividad económica de la Compañía se basa en la prestación de servicios de transporte de carga pesada, alquiler de montaje en gran tonelaje y especializada para proyectos de infraestructura, minería y energía.

En relación a su desempeño, en el 2025 la Compañía generó ingresos por S/ 86.7 MM, 27.4% mayores respecto al 2024. Asimismo, generó un EBITDA de S/ 14.4 MM en el 2024 (+74.4% respecto del 2024) y una ganancia neta en el 2025 de S/ 2.1 MM (pérdida neta de S/ 3.2 MM en el 2024). En esa línea, la Compañía mantiene un ROE de 10.1% al cierre del 2025 (-15.2% en el 2024).

Respecto de su apalancamiento, la Compañía mantuvo un ratio Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA de 1.7x al cierre de diciembre 2025 (3.3x en el 2024). Asimismo, mantuvo un ratio de Cobertura de Gastos Financieros de 3.8x en el 2025 (2.6x en el 2024).

Cabe señalar que la operación cuenta con una cesión de flujos mediante un Fideicomiso sobre dos contratos de servicio, uno de los cuales tiene una vigencia de 6 años, mientras que el otro es un contrato a corto plazo.

Finalmente, entre los resguardos financieros del Fideicomiso de Flujos, se tienen: i) Ratio de Cuentas por Cobrar realizadas > S/ 2.2 MM; y, ii) Cobertura de Activos > 1.50x. Asimismo, respecto del Originador, se tienen: i) Ratio de Endeudamiento Financiero (Deuda Financiera / EBITDA) < 3.00x durante el primer año y < 2.50x a partir del segundo año; ii) Cobertura del Servicio de Deuda (Flujo de Caja / Servicio de Deuda) > 1.30x; y, iii) *Backlog* de Proyectos > US\$22.0 MM.

Al cierre de diciembre 2025, respecto del Fideicomiso de Flujos, el Ratio de Cuentas por Cobrar realizadas fue de S/ 5.8 MM y la Cobertura de Activos fue de 1.59x. Respecto del Originador, el Ratio de Endeudamiento Financiero fue de 1.40x, la Cobertura del Servicio de Deuda fue de 1.73x y el *Backlog* de Proyectos fue de US\$47.8 MM.

Project Survive

La otra operación llevada en simultáneo (octava operación del Fondo) se denominó como *Project Survive*. El monto total del programa de deuda asociado a este activo es de S/ 26.0 MM, de los cuales el Fondo invirtió en S/ 20.0 MM en una Primera Emisión del Programa de Bonos de la Compañía.

Posteriormente, en enero 2026 el Fondo llevó a cabo una segunda inversión en la Compañía por S/ 6.0 MM bajo una Segunda Emisión del Programa de Bonos de la Compañía, alcanzando un total de S/ 26.0 MM invertidos en *Project Survive*.

Asimismo, al igual que otras transacciones, el instrumento en el cual se invirtió es un Bono de Titulización. La estructura del programa contempla la cesión de un activo inmobiliario del Originador con valor estratégico, así como la cesión de derechos de cobro de varios de sus principales contratos, los mismos que servirán como cobertura para honrar el servicio de deuda.

Respecto a la actividad comercial del Originador, ésta se dedica a la prestación de servicios logísticos integrales que incluyen: i) administración de inventarios; ii) gestión de abastecimiento en compras, almacenes y transporte; y, iii) distribución de todo tipo de bienes.

Cabe señalar que, entre los resguardos financieros del Patrimonio en Fideicomiso, se tienen: i) Cobertura de Flujos > 4.00x; y, ii) Cobertura de Activos a VRI > 1.50x. Asimismo, para el caso del Originador, se tienen: i) Ratio de Endeudamiento Financiero (Deuda Financiera / EBITDA Ajustado por Dividendos) \leq 4.25x durante el 2025, \leq 4.00x durante el 2026 y \leq 3.75x a partir del 2027; ii) Cobertura del Servicio de Deuda (Flujo de Caja / Servicio de Deuda) \geq 1.05x durante el 2025 y \geq 1.30x a partir del 2026; y, iii) Cobertura Contingente del Servicio de Deuda (FCFF / Servicio de Deuda) \geq 0.90x durante el 2025 y \geq 1.10x a partir del 2026.

Al cierre de diciembre 2025, respecto del Patrimonio en Fideicomiso, la Cobertura de Flujos fue de 22.60x y la Cobertura de Activos fue de 1.51x. Respecto del Originador, el Ratio de Endeudamiento Financiero fue de 3.47x, la Cobertura del Servicio de Deuda fue de 1.12x y la Cobertura Contingente del Servicio de Deuda fue de 1.03x.

En relación al desempeño financiero del Originador, la Compañía generó ingresos por S/ 105.1 MM en el 2025 (-3.5% respecto del 2024). Asimismo, cabe resaltar que la Compañía ha mostrado un importante crecimiento en sus ingresos desde el 2019, logrando un CAGR hasta el 2025 de 9.0%. Por otro lado, la Compañía generó un EBITDA de S/ 12.1 MM (-11.9% respecto del 2024). Cabe señalar que el Originador recibe dividendos recurrentes de sus subsidiarias, con lo cual, al considerar dichos dividendos, el EBITDA Ajustado (EBITDA Aj.) en el 2025 fue de S/ 18.1 MM (-10.4% respecto del 2024). Además, obtuvo una ganancia de S/ 16.6 MM en el 2025. Así, la Compañía mantuvo un ROE de 7.9% al cierre del 2025 (7.7% en el 2024).

Respecto de su apalancamiento, el Originador mantuvo un ratio Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA Aj. de 3.8x al cierre del 2025 (3.7x en el 2024). Asimismo, mantuvo un ratio de Cobertura de Gastos Financieros de 2.0x en el 2025 (2.5x en el 2024).

Project Travel

Posteriormente, en setiembre 2025, se llevó a cabo la novena operación del Fondo, denominada como *Project Travel*. El monto total del programa de deuda asociado a este activo es de S/ 40.0 MM mediante una única emisión, de los cuales el Fondo invirtió en S/ 10.0 MM.

Similar a otras transacciones, el instrumento en el cual se invirtió es un Bono de Titulización. La estructura del programa contempla la cesión en garantía de los flujos y derechos de cobro derivados de los contratos, y/u operaciones celebradas con clientes por parte de los cuatro (4) Originadores los cuales pertenecen a una misma *holding*, cuyos flujos servirán como cobertura para honrar el servicio de deuda. Cabe resaltar que los 4 Originadores se componen de 3 compañías operativas y la *holding*. Asimismo, la estructura cuenta con la Fianza Solidaria de los Originadores y de otra de las subsidiarias de la *holding*, así como con una garantía mobiliaria sobre el 100% de las acciones (79.9% en el caso de la *holding*) y del 100% de las marcas de los Originadores.

Respecto a la actividad comercial de los Originadores, estas se dedican a prestar servicios para la actividad turística al por mayor y al por menor.

Cabe señalar que, entre los resguardos financieros del Patrimonio en Fideicomiso, se tiene: i) Ratio de Cobertura de Flujos Cedidos $\geq 5.00x$. Asimismo, para el caso del Originador, se tienen: i) Ratio de Endeudamiento (Deuda Financiera / EBITDA) $\leq 2.00x$; ii) Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda (EBITDA / Servicio de Deuda) $\geq 1.20x$; iii) Caja Mínima Disponible \geq US\$1.0 MM; y, iv) Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda y Distribuciones (EBITDA / Servicio de Deuda + Dividendos) $\geq 1.10x$.

Al cierre de diciembre 2025, respecto del Patrimonio en Fideicomiso, la Cobertura de Flujos fue de 14.82x. Respecto del Originador, el Ratio de Endeudamiento Financiero fue de 1.53x, la Cobertura del Servicio de Deuda fue de 1.35x, el saldo de Caja fue de US\$4.0 MM y la Cobertura del Servicio de Deuda y Distribuciones fue de 1.32x.

En relación al desempeño financiero de la *holding*, la Compañía generó ingresos por US\$41.0 MM en el 2025 (+7.2% respecto del 2024). Por otro lado, la Compañía generó un EBITDA de US\$8.1 MM (-5.9% respecto del 2024), y obtuvo una ganancia de US\$3.1 MM en el 2025 (similar en el 2024). En ese sentido, la Compañía mantuvo un ROE de 5.2% al cierre de diciembre 2025 (5.6% a diciembre 2024).

Respecto de su apalancamiento, la *holding* mantuvo un ratio Deuda Financiera Ajustada Neta / EBITDA de 1.2x al cierre del 2025 (1.3x en el 2024). Asimismo, mantuvo un ratio de Cobertura de Gastos Financieros de 3.7x en el 2025 (5.0x en el 2024).

Project Sandy

Finalmente, en marzo 2026 se llevó a cabo la décima operación del Fondo, denominada como *Project Sandy*. El monto total del programa de deuda asociado a este activo es de S/ 25.0 MM, de los cuales el Fondo invirtió en S/ 8.0 MM.

Al igual que otras transacciones, el instrumento en el cual se invirtió es un Bono de Titulización. La estructura del programa contempla la cesión de: i) el terreno del Proyecto, el cual se financiará con los recursos obtenido de la emisión en cuestión; ii) el 100% de los derechos de cobro vigentes y futuros de las ventas al contado o financiadas del Proyecto; iii) Cuenta de Reserva con el equivalente al Servicio de Deuda más próximo; y, iv) Fianza Solidaria por parte de los accionistas.

Es importante destacar que los Originadores están compuestos por: i) dos (2) personas naturales; y, ii) una (1) persona jurídica. Respecto a la actividad comercial de la última, esta se dedica al desarrollo inmobiliario, contando con experiencia en proyectos de habilitación urbana en el país.

Cabe señalar que, entre los resguardos financieros del Patrimonio en Fideicomiso, se tienen: i) Ratio de Cobertura de Activos (Valor de Realización de Lotes no Vendidos del Proyecto + Cuentas por Cobrar / Saldo Capital de los Bonos) $\geq 2.00x$; y, ii) Ratio de Cobertura de Flujos (Flujos Dinerarios / Servicio de Deuda) $\geq 2.00x$. Asimismo, para el caso del Originador, se tienen: i) Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda (Caja Inicial + Flujo de Caja Operativo + Flujo de Caja de Inversión) / Servicio de Deuda $\geq 1.30x$; y, ii) Compromiso de Ventas Acumuladas (número de lotes colocados trimestralmente).

Adicionalmente, el calendario de amortizaciones contará con un mecanismo de *cash-sweep*, el cual permitirá realizar amortizaciones extraordinarias. Así, el ratio de *cash-sweep* se calculará como: (Caja Inicial + Flujo de Caja Operativo + Flujo de Caja de Inversión) / Servicio de Deuda de los últimos 6 meses. En la eventualidad que este indicador sea mayor a 1.40x, los Originadores deberán depositar en la Cuenta Pagadora del Fideicomiso el equivalente al 60% de los flujos excedentes de dicho umbral.

Dado que el Originador ejerce la función de vehículo de inversión, sus estados financieros no resultan útiles para el análisis crediticio, al no reflejar flujos operativos recurrentes. Por ello, su información financiera tiene una relevancia limitada y responde únicamente a la función de canalizar inversiones y administrar activos inmobiliarios específicos.

Cabe resaltar que, a la fecha de elaboración del presente informe, el portafolio ha culminado su etapa de inversión; con lo cual, los límites de concentración son aplicables. Asimismo, los activos evaluados para el análisis del portafolio son consistentes con la política de inversión.

Al cierre de diciembre 2025, la evolución de las operaciones en los últimos años se muestra a continuación:

Sector	Proyecto	Valor Neto Dic-23	Valor Neto Dic-24	Valor Neto Dic-25
Utilities	Project Gambit	11.3	-	-
Servicios Mineros	Project Cronos	13.8	12.7	16.2
Servicios Logísticos	Project Mantis	10.8	10.7	10.1
Inmobiliario	Project Inti	-	25.5	25.5
Forestal	Project Net Zero	-	24.1	21.7
Servicios Funerarios	Project Eternity	-	-	10.0
Servicios Logísticos	Project Road	-	-	11.7
Servicios Logísticos	Project Survive	-	-	20.3
Servicios Turísticos	Project Travel	-	-	9.4
Total Inversiones		35.9	73.0	125.0

Cifras en S/ MM.

Fuente: Vinci Compass

Además, la Clasificadora realizó la evaluación prospectiva del portafolio así como de sus garantías asociadas. En ese sentido, se pudo observar que el perfil crediticio medio de las empresas que originan los activos subyacentes del Fondo debe mantenerse alrededor de la categoría A-(pe). Si se les agrega el efecto de los mejoradores crediticios, es decir, garantías específicas, el perfil crediticio medio del portafolio se encuentra dentro del rango objetivo de A+(pe).

Finalmente, Apoyo & Asociados reconoce que el Fondo ha culminado su periodo de inversión y, en ese sentido, espera que los subyacentes mantengan o mejoren su perfil de riesgo crediticio (incluyendo garantías) durante la vida del Fondo, de manera que la clasificación ponderada del *pool* de inversiones no se vea afectada de manera negativa.

Retribución y Gastos

La Sociedad Administradora recibirá una Comisión Fija anual, la cual será determinada de acuerdo a la clase de cuotas.

En ese sentido, la Comisión Fija será equivalente al 1.25% para las Cuotas Clase A (1.10% para las Cuotas Clase B y 1.30% para las Cuotas Clase C) calculado sobre el valor del Patrimonio de Pre-Cierre, con un monto mínimo anual de S/ 600,000 + IGV, considerando las tres clases de cuotas.

Por otro lado, la Sociedad Administradora recibirá una Comisión de Éxito del 15%, siguiendo el formato de cascada europea (*European Waterfall*), de la siguiente manera:

- i) En primer lugar, hasta devolver el 100% del capital suscrito por los partícipes.
- ii) En segundo lugar, hasta completar un retorno preferente de 10.25% del monto invertido por cada partícipe.
- iii) En tercer lugar, el monto restante luego de realizados los pagos establecidos previamente, el 85% de dicho monto será distribuido a los partícipes, según su participación en el Fondo, y el 15% será

distribuido a la Sociedad Administradora en calidad de Comisión de Éxito.

Por otro lado, además de la Comisión Fija y la Comisión de Éxito, el Fondo incurre en otros gastos: i) gastos por funcionamiento del Fondo, los cuales no excederán un monto equivalente al 1% del Patrimonio Neto del Fondo de manera anual, pero sobre un monto mínimo de S/ 220,000, más Impuesto General a las Ventas; ii) gastos extraordinarios: en el 2025, el gasto acumulado (incluye comisión fija más gastos de funcionamiento) fue S/ 1.4 MM. Asimismo, en lo que va del 2025, el Fondo no registró comisión variable.



ESTADOS FINANCIEROS

Vinci Compass Sociedad Administradora de Fondos S.A.

(Cifras en miles de Nuevos Soles)

Tipo de Cambio Soles/USD a final del Periodo	3.36	3.76	3.71	3.81	4.00	3.62	3.31
	Dic-25	Dic-24	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
ACTIVO CORRIENTE							
Caja Bancos	5,172	7,515	1,721	5,679	1,851	500	583
Cuentas por Cobrar Comerciales	700	657	440	1,257	1,787	1,770	587
Cuentas por Cobrar Comerciales a Terceros	-	-	-	-	-	-	-
Otras Cuentas por Cobrar a Vinculadas	640	687	10,019	10,075	14,537	10,722	7,724
Inversiones Disponibles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-
Otros Activos Corrientes	166	119	642	913	927	2,016	250
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	6,677	8,978	12,823	17,924	19,102	15,009	9,144
Otras Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en Subsidiarias	10,957	8,391	6,528	5,773	4,482	3,498	5,421
Activo Fijo Neto	712	1,012	854	1,130	1,391	1,148	1,341
Otros Activos no Corrientes	-	-	413	407	1,584	1,991	1,391
Activo Intangible Neto	-	-	-	-	-	66	262
TOTAL ACTIVOS	18,346	18,382	20,617	25,233	26,559	21,712	17,559
PASIVO CORRIENTE							
Cuentas por Pagar Comerciales	8	26	32	171	7	74	46
Remuneraciones por Pagar	1,326	1,146	662	832	669	672	582
Parte Corriente de Deudas de LP	122	267	156	201	185	3,189	377
Otros Pasivos Corrientes	717	797	2,701	3,333	8,216	5,152	3,300
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,173	2,235	3,551	4,536	9,078	9,086	4,305
Deuda de Largo Plazo	-	125	-	161	362	496	3,271
Otros Pasivos no Corrientes	68	104	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	2,241	2,463	3,551	4,697	9,440	9,582	7,576
Interés Minoritario	-	-	-	-	-	-	-
PATRIMONIO NETO							
Capital Social	7,893	7,893	7,893	7,893	7,893	4,855	4,855
Reservas	1,579	1,579	8,408	7,989	7,801	7,801	5,287
Resultados Acumulados	6,633	6,446	727	4,687	1,480	208	88
Resultados no Realizados	-	-	37	(32)	(54)	(734)	(247)
Total	16,105	15,918	17,066	20,537	17,119	12,130	9,984
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	18,346	18,382	20,617	25,233	26,559	21,712	17,560

Vinci Compass Sociedad Administradora de Fondos S.A.

(Cifras en miles de Nuevos Soles)

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS	Dic-25	Dic-24	Dic-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Ingresos Totales	14,623	12,336	11,742	9,868	10,100	7,732	5,665
Utilidad Bruta	14,623	12,336	11,742	9,868	10,100	7,732	5,665
Gastos de Administración	(10,266)	(8,293)	(8,088)	(7,484)	(8,138)	(10,747)	(6,254)
Resultado Operativo	4,357	4,043	3,654	2,384	1,962	(3,015)	(590)
Ingresos Financieros	92	1,501	1,383	565	328	188	295
Gastos Financieros	(18)	(538)	(187)	(23)	(586)	(215)	(42)
Otros Ingresos Netos	784	1,651	0	4,000	206	2,896	486
Otros Egresos Netos	(224)	(149)	(141)	-	-	-	-
Diferencia en Cambio, neta	(449)	93	(150)	(413)	722	369	(102)
Resultado no Operativo	185	2,557	905	4,129	670	3,238	637
Resultado Antes de Imptos. y Participac.	4,542	6,600	4,559	6,513	2,632	223	47
Impuesto a la Renta	(1,380)	(2,157)	(1,370)	(2,051)	(752)	(55)	19
Resultado Neto	3,162	4,443	3,189	4,462	1,880	169	67

ESTADOS FINANCIEROS
Compass - Fondo de Inversión Oportunidades Renta Fija

(Cifras en miles de Nuevos Soles)

Tipo de Cambio Soles/USD a final del Período	3.36	3.76	3.71
	Dic-25	Dic-24	Dic-23

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y Equivalente de Efectivo	4,033	16,545	637
Inversiones Mobiliarias	125,038	73,004	35,928
Otros Activos	35	73	20
TOTAL ACTIVOS	129,106	89,622	36,585

PASIVO CORRIENTE

Remuneraciones por Pagar	-	-	-
Otras Cuentas por Pagar	164	125	65
TOTAL PASIVOS	164	125	65

PATRIMONIO NETO

Capital Variable	123,583	79,435	44,989
Capital Adicional	4,164	1,604	(9,074)
Resultados Acumulados	1,195	8,458	605
Total	128,942	89,497	36,520
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	129,106	89,622	36,585

Compass - Fondo de Inversión Oportunidades Renta Fija

(Cifras en miles de Nuevos Soles)

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS	Dic-25	Dic-24	Dic-23
Ingresos por Intereses y Rendimientos	14,054	8,958	1,965
Ingresos por Depósitos a Plazo	-	-	37
Utilidad Bruta	14,054	8,958	2,003
Remuneración a la Sociedad Administradora	(1,385)	(806)	(708)
Resultado Operativo	12,669	8,152	1,295
Diferencia en Cambio, neta	1	2	96
Provisión por Deterioro	(470)	(63)	(493)
Otros Gastos Operativos	(223)	(238)	(293)
Resultado no Operativo	(693)	(299)	(690)
Resultado Neto	11,976	7,853	605

CLASIFICACIÓN DE RIESGO

APOYO & ASOCIADOS INTERNACIONALES S.A.C. CLASIFICADORA DE RIESGO, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N°032-2015-SMV/01 y sus modificatorias, acordó la siguiente clasificación de riesgo para las Cuotas de Participación del Fondo **Compass – Fondo de Inversión Oportunidades Renta Fija**:

	<u>Clasificación*</u>
Cuotas de Participación de Fondos de Inversión en Valores	Categoría Af+ (pe)

Definiciones

CATEGORÍA Af (pe): La composición de la cartera de inversiones del Fondo, sus políticas de inversión y la calidad del administrador, otorgan una buena protección ante pérdidas asociadas al riesgo crediticio.

(+) *Corresponde a instituciones con un menor riesgo relativo dentro de la categoría.*

(-) *Corresponde a instituciones con un mayor riesgo relativo dentro de la categoría.*

(*) La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.aai.com.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Las clasificaciones de riesgo crediticio de Apoyo & Asociados Internacionales Clasificadora de Riesgo (A&A) no constituyen garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. Las clasificaciones se basan sobre la información que se obtiene directamente de los emisores, los estructuradores y otras fuentes que A&A considera confiables. A&A no audita ni verifica la veracidad de dicha información, y no se encuentra bajo la obligación de auditarla ni verificarla, como tampoco de llevar a cabo ningún tipo de investigación para determinar la veracidad o exactitud de dicha información. Si dicha información resultara contener errores o conducir de alguna manera a error, la clasificación asociada a dicha información podría no ser apropiada, y A&A no asume responsabilidad por este riesgo. No obstante, las leyes que regulan la actividad de la Clasificación de Riesgo señalan los supuestos de responsabilidad que atañen a las clasificadoras.

La calidad de la información utilizada en el presente análisis es considerada por A&A suficiente para la evaluación y emisión de una opinión de la clasificación de riesgo.

La opinión contenida en el presente informe ha sido obtenida como resultado de la aplicación rigurosa de la metodología vigente correspondiente indicada al inicio del mismo. Los informes de clasificación se actualizan periódicamente de acuerdo a lo establecido en la regulación vigente, y además cuando A&A lo considere oportuno.

Asimismo, A&A informa que los ingresos provenientes de la entidad clasificada por actividades complementarias representaron el 0.7% de sus ingresos totales del último año.

Limitaciones - En su análisis crediticio, A&A se basa en opiniones legales y/o impositivas provistas por los asesores de la transacción. Como siempre ha dejado en claro, A&A no provee asesoramiento legal y/o impositivo ni confirma que las opiniones legales y/o impositivas o cualquier otro documento de la transacción o cualquier estructura de la transacción sean suficientes para cualquier propósito. La limitación de responsabilidad al final de este informe, deja en claro que este informe no constituye una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A, y no debe ser usado ni interpretado como una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A. Si los lectores de este informe necesitan consejo legal, impositivo y/o de estructuración, se les insta a contactar asesores competentes en las jurisdicciones pertinentes.