

EMISIÓN DE BONOS TITULIZADOS GRUPO PATIO – CRYSTAL REALTY

Informe con EE.FF. de 30 de junio de 2025¹	Fecha de Comité: 27 de enero de 2026
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario, Perú
Equipo de Análisis	
Gustavo Egocheaga gegocheaga@ratingspcr.com	Michael Landauro mlandauro@ratingspcr.com (511) 208.2530

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	Dic-24*	Jun-25
Fecha de comité	01/08/2025	27/01/2026
Emisión de Bonos Titulizados Grupo Patio – Crystal Realty	PEA-	PEA-
Perspectiva	Estable	Estable
*Sesión privada de comité		

Significado de la clasificación

Categoría PEA: Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Las categorías de emisiones de corto plazo podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías 2 y 3 inclusive. Las categorías de las emisiones de mediano y largo plazo podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías "PEAA" y "PEB" inclusive.

La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio 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.

Racionalidad

En comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió ratificar la clasificación de PEA- al Primer Programa de Bonos Titulizados, con perspectiva "Estable"; con información al 30 de junio de 2025. Esta decisión se fundamenta en la estructura del Fideicomiso, la cual incorpora garantías inmobiliarias, flujos dinerarios, entre otros. Asimismo, el saldo final de caja positivo obtenido producto de la reducción de la vacancia proyectada del fideicomiso, la cual incorpora los derechos de cobro por arrendamiento de las oficinas de ambos edificios. Se valora el respaldo de la matriz (Grupo Patio SpA), la cual cuenta con una importante trayectoria en el rubro, asimismo se toma en consideración la ubicación de los edificios que están participando en la estructura del fideicomiso.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Estructura del Fideicomiso.** El presente programa de titulización está respaldado por un Fideicomiso de Titulación, el cual incluye entre varios puntos, los derechos de cobro pagados por los arrendatarios por el alquiler de las oficinas. Asimismo, se incorporan los inmuebles de los edificios de Abtao y Camelias, flujos dinerarios y la fianza solidaria de la matriz Grupo Patio SpA, sin embargo, no se cuenta con el detalle del Grupo para considerar el tamaño del respaldo.
- **Modelo Financiero del Patrimonio Fideicometido.** El modelo considera un crecimiento de los ingresos proyectados para los próximos cinco años de 7.8% (CAGR), sustentado principalmente en la reducción de la vacancia, la cual para el 2025 proyectan un valor aproximado de 52%. Asimismo, el EBITDA del modelo considera un CAGR de 8.4% a 5 años, alcanzando para el 2030 un valor de USD 6.5 MM. No se considera inversión en CAPEX, con lo cual se obtiene un flujo para servicio de deuda de USD 4.4 MM y un flujo de caja positivo a lo largo de la vida del bono.
- **Respaldo del Grupo Patio SpA.** Grupo Patio SpA es un Real Estate Asset Manager, cuenta con 17 años en el sector inmobiliario y tiene presencia en cinco países tales como Perú, Chile, México, Estados Unidos y España. El grupo se encuentra diversificado en seis áreas de negocios, tales como Patio Comercial, Patio Oficinas, Patio Industrial, Patio Residencial, Patio Hoteles y Patio Capitales. A Perú ingresó en el 2018, a través de la compra de activos de Centenario – Plaza del Sol. Posteriormente, en el 2019 y 2020 adquirió los edificios de Abtao y Camelias respectivamente.
- **Ubicación de los Edificios Abtao y Camelias.** Ambos edificios están representados por las compañías Crystal Realty 1 y Crystal Realty 2, las cuales son subsidiarias de Grupo Patio Corp S.A.C. Son edificios prime ubicados en San Isidro, y cuentan con fácil acceso a las principales avenidas de la ciudad de Lima, hoteles y restaurantes exclusivos. Se encuentran operativos desde el 2019 y cuentan con la certificación Leed Silver, con lo cual certifica que su operación es eco amigable y sostenible.
- **Cumplimiento de resguardos financieros.** A junio 2025, el Patrimonio Fideicometido cumple con los resguardos financieros del Programa de Bonos Titulizados. La Cobertura de Gastos Financieros se ubicó en 1.77x, por encima del mínimo exigido de 0.70x, mientras que el Patrimonio Mínimo alcanzó 1.68x, superior al umbral de 1.20x. No

¹ EE.FF. no auditados.

obstante, el nivel de holgura de los covenants mantiene sensibilidad a la evolución de la ocupación y a las valorizaciones inmobiliarias, así como a supuestos operativos del modelo financiero.

Factores Clave

Factores que podrían elevar la calificación:

- Incremento sostenido de los ingresos operativos producto de la reducción de la vacancia en los edificios Abtao y Camelias.

Factores que podría reducir la calificación:

- Deterioro sostenido de los niveles de ingreso derivado de un cambio en las preferencias del mercado, incrementando los niveles de vacancia del mercado de oficinas.
- Incumplimiento de los resguardos financieros del Bono Titulizado

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación rigurosa de la metodología vigente para calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores, cuya aprobación se realizó en sesión N°001 del Comité de Metodologías con fecha 18 de octubre de 2022.

Información utilizada para la clasificación

- Información financiera:** Estados Financieros auditados de los periodos 2021 – 2024 de Crystal Realty 1 y Crystal Realty 2. EE.FF. a junio 2025.
- Riesgo de Liquidez:** Estados financieros del periodo evaluado.
- Riesgo de Solvencia:** Estados financieros del periodo evaluado y estructura de financiamiento.

Limitaciones y limitaciones potenciales

- **Limitaciones encontradas:** El cliente no compartió EE.FF. de la Matriz ni de Grupo Patio Perú. Tampoco se compartió los resguardos financieros iniciales del patrimonio fideicometido. No se tiene detalle de los contratos de los clientes.
- **Limitaciones Potenciales (Riesgos Previsibles):** La evolución de los ingresos se enfrenta a tres riesgos principales en su negocio de arrendamiento de espacios de oficinas. El primero es el riesgo de mercado, que depende fuertemente de la actividad económica general; una desaceleración económica podría llevar a una menor demanda de espacios de oficinas y a una reducción en los precios de alquiler. El segundo es el riesgo de ocupación, que es vital para la rentabilidad de la empresa; una disminución en la demanda podría resultar en una baja tasa de ocupación, afectando negativamente los ingresos por alquiler. Finalmente, el riesgo de competencia, donde la presencia de empresas competidoras en la misma área puede presionar tanto la ocupación como los precios de alquiler, impactando la rentabilidad.

Contexto económico

A junio del 2025, la economía peruana registró un crecimiento de 3.8% los últimos doce meses. Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores, con excepción de financieros y seguros que registró una caída del 0.07%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron agropecuario (+4.3%), pesca (+5.8%), manufactura (+4.8%), construcción (3.9%), comercio (3.9%) y transporte (6.6%).

Al primer semestre del 2025, el sector agropecuario tuvo un buen desempeño principalmente por la actividad agrícola impulsada por la producción de aceituna, cacao y palta, ante mayores niveles de superficie sembrada y mejores condiciones climáticas. El sector pesca mostró un incremento en su producción por el mayor tonelaje capturado de especies tanto de origen marítimo y continental, destinados al consumo humano indirecto y de uso industrial. Respecto a la manufactura, su crecimiento estuvo asociado a la mayor producción de ramas de elaboración y conservación de pescados, refinación de petróleo y el subsector fabril. En cuanto a construcción, este aumentó en línea con el consumo interno de cemento y al avance físico de obras. El sector comercio estuvo impulsado por las ventas al por mayor, por su lado, el sector transporte tuvo un mayor dinamismo derivado de sus tres componentes aéreo, marítimo y terrestre.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ

INDICADORES	2020	2021	2022	2023	2024	1S-2025	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.8%	3.1%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.8%	0.3%, 4.0%	2.3%, 3.6%
PBI Manufactura (var. %)	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	4.8%	4.1%, 2.5%	1.8%, 2.9%
PBI Elec. & Agua (var. %)	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	2.0%	2.8%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	5.8%	8.6%	-3.1%
PBI Construcción (var. % real)	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.9%	3.8%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.7%	2.2%-2.3%	2.2%-2.5%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.60	3.97	3.81	3.71	3.77	3.54	3.70	3.73-3.75

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**SBS, tipo de cambio contable. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP jun-2025.

***BCRP, Reporte de Inflación de jun-2025. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP² proyecta que la economía tendrá una expansión de 3.1% en 2025, menor a lo estimado en el reporte de mar-2025 debido a un menor crecimiento esperado en los sectores de minería e hidrocarburos, ello alineado a condiciones climáticas más estables respecto al 2024 y una menor producción del hierro. Por el contrario, se prevé se estimule el gasto privado y, con ello, las actividades no primarias. Para el 2026, el producto crecería 2.9% considerando que las condiciones favorables se mantengan y un escenario de estabilidad política durante las elecciones generales de 2026.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 1.8% para el 2025 y 2.0% para el 2026, manteniéndose en el rango meta y que responde a la reversión de los efectos de choque de oferta, una actividad económica en niveles potenciales y expectativas de inflación decrecientes hacia nivel medio del rango meta.

El balance de riesgos para la proyección de inflación se mantiene neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) choques financieros por la mayor incertidumbre sobre el impacto de las medidas económicas de EE.UU., el debilitamiento del tipo de cambio, salida de capitales debido que los inversionistas buscarían recomponer sus portafolios con mejores perfiles de retorno y riesgo; (ii) altos niveles de endeudamiento en varias economías, dificultaría el ajuste de sus presupuestos fiscales y deuda pública; (iii) choques de demanda externa por un menor crecimiento esperado global que podría reducir la demanda de nuestros principales productos de exportación y (iv) el próximo periodo electoral, elevaría la incertidumbre política y social que podría influir en el riesgo país, variación de tipo de cambio y/o salida de capitales.

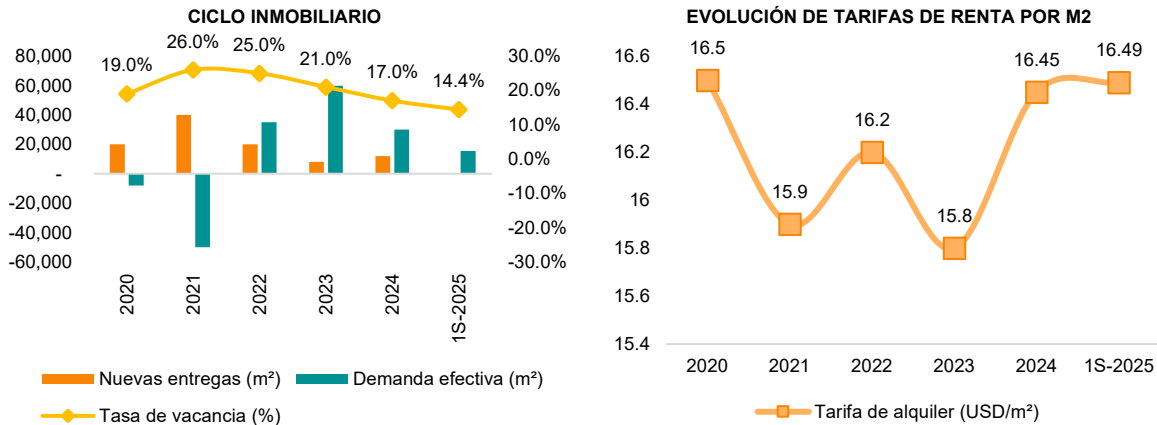
El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) se registró en -2.6% a junio del 2025 (dic-2024: -3.5%), debido principalmente al mayor registro de ingresos corrientes, en términos nominales, por la recaudación de impuesto a la renta, impuesto general a la venta e ingresos no tributarios, en línea con la recuperación económica. Por su lado, los gastos corrientes se incrementaron, en menor medida, en las tres instancias de gobiernos por gastos en formación de capital y honramiento de garantías de Petroperú.

Contexto sistema

Oficinas Prime

El mercado de oficinas Clase A mantuvo un entorno de recuperación firme durante el primer semestre de 2025, impulsado por una demanda efectiva sólida y la ausencia total de nueva oferta, lo que preservó el stock en 1.27 millones de m². La absorción neta alcanzó 27,400 m², destacando San Isidro Financiero y Surco-La Molina como los polos de mayor dinamismo. En línea con ello, la vacancia descendió a 14.40%, su nivel más bajo en una década, con una disponibilidad de 183,000 m² y una reducción generalizada en casi todos los corredores.

El mercado mantuvo estabilidad en precios, cerrando el semestre con un alquiler promedio de US\$ 16.49/m², nivel comparable al periodo pre-pandemia (2018–2019), y con incrementos selectivos en edificios institucionales y activos con baja disponibilidad. La demanda por espacios implementados siguió siendo alta, aunque el ajuste en inventario está impulsando a más empresas a considerar alternativas en *shell & core*.



Fuente: Binswanger Perú (Reporte inmobiliario de oficinas Prime) / Elaboración: PCR

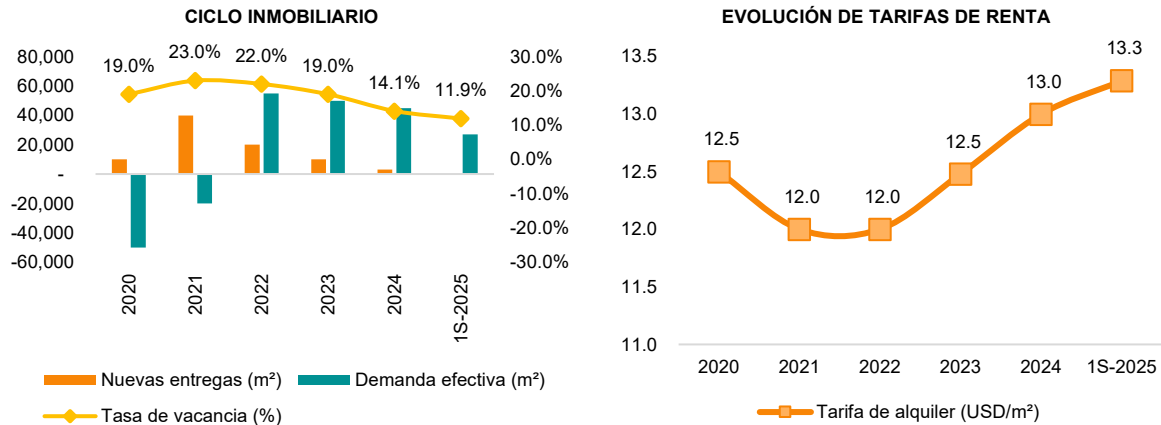
Hacia el cierre de 2025, se proyecta que la absorción neta alcance los 60,000 m², respaldada por un pipeline activo de negociaciones superiores a 10,000 m² solo en San Isidro y una mayor participación de operadores de coworking. Sin nuevas incorporaciones previstas al menos hasta 2027, la vacancia continuaría contrayéndose por debajo del 13%, consolidando un mercado más tensionado y con presiones al alza en rentas dentro de activos prime.

Oficinas SubPrime

El mercado de oficinas Clase B y Boutique mostró un comportamiento ordenado y de recuperación moderada durante el primer semestre de 2025, en un contexto sin nuevas entregas. El stock permaneció en 1.26 millones de m², mientras que la absorción neta alcanzó 27,100 m², con San Isidro Financiero, Miraflores y Lince concentrando la mayor demanda. La vacancia continuó corrigiéndose a la baja, ubicándose en 11.9%, impulsada por una ocupación más dinámica en ejes consolidados y por la colocación de espacios mediante entidades públicas y empresas de servicios.

² Reporte de inflación jun-2025

La disponibilidad se redujo a 151,000 m², con 65% del inventario vacante concentrado en San Isidro Financiero, Miraflores, San Isidro Empresarial, Surco–La Molina y el Centro Histórico. La renta promedio se mantuvo estable en US\$ 13.3/m², reflejando un mercado que absorbe primero los activos con mejores prestaciones, mientras que los inmuebles con condiciones más básicas mantienen una velocidad de colocación menor y moderan el crecimiento del promedio.



Fuente: Binswanger Perú (Reporte inmobiliario de oficinas SubPrime) / Elaboración: PCR

De cara al cierre de 2025, se proyecta una vacancia cercana al 11% en Clase B, apoyada en la entrada de demanda pública y privada previamente comprometida y en procesos de renegociación que impulsan relocalizaciones. Se prevé además el ingreso de aprox. 6,000 m² adicionales en el segundo semestre y un pipeline de más de 30,000 m² en Boutique para los próximos tres años, principalmente en San Isidro y Miraflores.

Instrumentos Calificados

Primer Programa de Bonos de Titulizados Grupo Patio – Crystal Realty

Teniendo como marco al Programa de Emisión de Bonos Titulizados presentados por el cliente, dicho programa tiene un monto máximo de emisión de USD 45.0 MM a un plazo indefinido. Cabe mencionar que la Primera Emisión tendrá un plazo de vencimiento de 5 años. Los recursos obtenidos de esta primera emisión serán utilizados para reperfilar la deuda existente de los originadores y otros usos corporativos.

El emisor del programa es el Fiduciario, en representación del Patrimonio Fideicometido denominado “Emisión de Bonos Titulizados Grupo Patio - Crystal Realty - Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861.

Cabe destacar que el 12 de diciembre de 2025 se dispuso la inscripción de los valores denominados “Emisión de Bonos Titulizados Grupo Patio - Crystal Realty- Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. N° 861”, previamente colocados mediante oferta privada, así como la inscripción del patrimonio fideicometido asociado y el registro del Prospecto Informativo correspondiente en el Registro Público del Mercado de Valores, administrado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), formalizando así su incorporación al mercado de valores peruano.

PRIMER PROGRAMA DE BONOS TITULIZADOS GRUPO PATIO – CRYSTAL REALTY	
Monto de la Emisión	Hasta por un monto máximo de USD 45,000,000
Emisor	Credicorp Capital Sociedad Titulizadora S.A.
Originador o Fideicomitente	Crystal Realty 1 S.A.C. y Crystal Realty 2 S.A.C.
Fiduciario	Credicorp Capital Sociedad Titulizadora S.A.
Agente Colocador	Credicorp Capital Sociedad Titulizadora S.A.
Agente de Pago	CAVALI S.A. ICLV.
Tipo de instrumento	Bonos de titulización.
Tipo de oferta	Oferta Privada dirigida a Inversionistas Institucionales
Moneda	Dólares
Fecha de emisión y colocación	La Colocación se dio el 25/03/2025 y la Emisión el 26/03/2025.
Garantías	La Emisión está garantizada por los Bienes Fideicometidos conformantes del Patrimonio Fideicometido. Asimismo, la Emisión cuenta con la garantía otorgada por el Fiador de conformidad con el Contrato de Fianza Solidaria³.

³ Para todos los efectos del Acto Constitutivo y demás Documentos de la Emisión, se deja expresa constancia de que, en caso la fianza otorgada por el Fiador bajo el Contrato de Fianza Solidaria sea ejecutada y el Fiador cumpla con el pago de dicha fianza, cualesquiera créditos, derechos de cobro, acreencias y/o acciones que, de ser el caso, se generen a favor del Fiador frente al Patrimonio Fideicometido, quedarán íntegra y totalmente subordinados al pago de los Bonos (incluyendo por concepto de intereses moratorios, compensatorios, principal y cualquier otro concepto pagadero a los Bonistas). Es decir, no se pagará cualesquiera de los referidos créditos, derechos de cobro, acreencias y/o acciones que, de ser el caso, se generen a favor del Fiador hasta el pago total e íntegro de los Bonos, incluyendo en un escenario de Evento de Incumplimiento o aceleración de los Bonos.

	Ni el Fiduciario ni los Originadores ni el Operador estarán obligados a entregar fondos propios al Patrimonio Fideicometido en caso éste no cuente con fondos necesarios para hacer efectivo el pago del Servicio de Deuda a los Bonistas.
Cuentas del Fideicomiso	I. La(s) Cuenta(s) de Ejecución. II. La(s) Cuenta(s) Destino Operador. III. La(s) Cuenta(s) FIBRA. IV. La(s) Cuenta(s) de Gastos. V. La(s) Cuenta(s) Pagadora Santander. VI. La(s) Cuenta(s) Originadores. VII. La(s) Cuenta(s) Recolectora. VIII. La(s) Cuenta(s) Retribución Operador. IX. La(s) Cuenta(s) Seguros. X. La(s) Cuenta(s) del Fideicomiso. XI. La(s) Cuenta(s) Pagadoras.
Cuenta de Ejecución	Es (Son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles y/o Dólares que el Fiduciario abrirá en la Empresa Bancaria, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en caso se acuerde llevar a cabo la ejecución de los Bienes Fideicometidos conforme al presente Acto Constitutivo. En caso el Fiduciario abra la Cuenta de Ejecución, se depositarán en dicha cuenta los fondos provenientes de la referida ejecución de los Bienes Fideicometidos. Se deja constancia de que el Fiduciario podrá optar por no abrir la Cuenta de Ejecución, en cuyo caso los fondos provenientes de la ejecución de los Bienes Fideicometidos serán depositados en la Cuenta Recolectora.
Cuenta Destino Operador	Es (Son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles y/o Dólares de titularidad de, y abierta(s) a nombre de, el Operador en una empresa bancaria del sistema financiero peruano, cuyos datos serán oportunamente comunicados por escrito por el Operador al Fiduciario para efectos de recibir los fondos y flujos previstos en el presente Acto Constitutivo. Se deja expresamente establecido que la Cuenta Destino Operador no es una Cuenta del Fideicomiso y no forma parte del Patrimonio Fideicometido.
Cuenta FIBRA	Es (Son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles y/o Dólares abierta(s), al menos dentro del Día Hábil anterior a la Fecha de Colocación de la Emisión de los Bonos, y que será(n) administrada(s) por el Fiduciario en la Empresa Bancaria, a nombre del Patrimonio Fideicometido.
Cuenta de Gastos	Es (Son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles y/o Dólares abierta(s), al menos dentro del Día Hábil anterior a la Fecha de Colocación de la Emisión de los Bonos, y que será(n) administrada(s) por el Fiduciario en la Empresa Bancaria, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la(s) cual(es) se depositarán los conceptos señalados en el numeral 15.1.4 de la Cláusula Décimo Quinta del Acto Constitutivo.
Cuenta Pagadora Santander	Es (Son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles y/o Dólares abierta(s) en Banco Santander, al menos dentro del Día Hábil anterior a la Fecha de Colocación de la Emisión de los Bonos, y que será(n) administrada(s) por el Fiduciario, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la(s) cual(es) se depositarán los conceptos señalados en el numeral 14.5 de la Cláusula Décimo Cuarta del Acto Constitutivo.
Cuenta Originadores	Son las cuentas en Soles y/o Dólares abiertas en la Empresa Bancaria, de titularidad de cada uno de los Originadores, que será comunicada por estos últimos al Fiduciario, dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes de haberse firmado el presente Acto Constitutivo. Estas cuentas no forman parte del Patrimonio Fideicometido ni son cuentas del Fideicomiso.
Cuenta Recolectora	Es (Son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles y/o Dólares abierta(s), al menos dentro del Día Hábil anterior a la Fecha de Colocación de la Emisión de los Bonos, y que será(n) administrada(s) por el Fiduciario en la Empresa Bancaria, a nombre del Patrimonio Fideicometido.
Cuenta Retribución Operador	Es (Son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles y/o Dólares abierta(s), al menos dentro del Día Hábil anterior a la Fecha de Colocación de la Emisión de los Bonos, y que será(n) administrada(s) por el Fiduciario en la Empresa Bancaria, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la(s) cual(es) se depositarán, de haber flujos disponibles en la Cuenta Recolectora, los importes correspondientes para el pago de la Retribución Operador, en el orden y rango de prelación de pago previsto en la Cláusula Décimo Tercera del Acto Constitutivo.
Cuenta Seguros	Es (Son) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en Soles y/o Dólares abierta(s) y administrada(s) por el Fiduciario en la Empresa Bancaria, a nombre del Patrimonio Fideicometido, en la que serán depositados los Flujos por Seguro.
Cuenta del Fideicomiso	Son, de manera conjunta: (i) las Cuentas Pagadoras, (ii) la Cuenta Recolectora; (iii) la Cuenta Seguros; (iv) la Cuenta de Ejecución; (v) la Cuenta Gastos; (vi) la Cuenta Retribución Operador; (vii) la Cuenta FIBRA; (viii) la Cuenta Pagadora Santander; (ix) la Subcuenta Tributos (según este último término se define más adelante); y, (x) otras que corresponda abrir a nombre del Patrimonio Fideicometido, conforme al Acto Constitutivo.
Cuenta Pagadora	Son las cuentas dinerarias en Dólares y en Soles abiertas y administradas por el Fiduciario en la Empresa Bancaria, a nombre del Patrimonio Fideicometido, según lo establecido en la Cláusula Décimo Cuarta, y a las que el Fiduciario deberá transferir en cada Fecha de Corte, (a) con cargo a los recursos abonados en la Cuenta Recolectora, el Monto Acumulación correspondiente al Servicio de Deuda, hasta completar el importe equivalente al Servicio de Deuda próximo a vencer; y (b) con cargo a los recursos abonados en la Cuenta Recolectora, el monto requerido para el pago de los intereses (incluyendo, de ser el caso, los Intereses Moratorios) que se adeudaran a dicha fecha.
Covenants a nivel de Fideicomiso	1. Cobertura de Gastos Financieros: (Derechos de Cobro y Flujos Dinerarios depositados en la Cuenta Recolectora - Gastos atribuibles a la Cuenta Gastos) / Próximo pago de Servicio de Deuda. Primer trimestre luego de la Fecha de Emisión: > 0.55x Durante el resto del primer año y hasta cumplir 2 años desde la emisión: > 0.7x Durante el tercer año: > 0.8x. Luego de cumplir 3 años desde la Fecha de Emisión y en adelante: > 1.0x. 2. Patrimonio Mínimo: Valorización de los Inmuebles / Deuda Financiera Debe ser en cada Fecha de Medición > 1.2x Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

Primera Emisión del Primer Programa de Bonos Titulizados

PRIMERA EMISIÓN DEL PRIMER PROGRAMA DE BONOS TITULIZADOS GRUPO PATIO – CRYSTAL REALTY	
Monto Colocado	USD 45.0 millones
Pago, Amortizaciones	Frecuencia Trimestral
Plazo de emisión	5 años
Amortización	Bullet
Tasa de Interés Compensatorio	12.0% nominal anual.
Tasa PIK	12.0%
Año 1	Hasta 70.0% - 8.0%
Año 2	Hasta 80.0% - 10.0%
Año 3 en adelante	12.0%
Fecha de Colocación	25/03/2025
Fecha de Vencimiento	25/03/2030
Uso de Fondos	Reperfilamiento de deuda existente de los Originadores y otros usos corporativos

Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

RESGUARDOS FINANCIEROS (ACTUALIDAD)

Resguardo Financiero	Fórmula	Límite	Jun-25	Set-25	Dic-25	Cumplimiento
Cobertura de gastos financieros	Der. de Cobro y Flujos Din. - Gastos / Serv. de Deuda.	> 0.7x	1.77x	1.07x	0.96x	✓
Patrimonio mínimo	Valorización de los Inmuebles / Deuda Financiera	> 1.2x	1.68x	1.67x	1.65x	✓

Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

De acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo, el resguardo de Cobertura del Servicio de Deuda contempla, para los primeros años de la emisión, umbrales inferiores a 1.0x, en línea con el escenario operativo inicial del proyecto, considerando que el edificio Camelias registra una ocupación aproximada de 52%, lo que implicaba que los flujos operativos no cubrirían plenamente el servicio de la deuda. No obstante, la estructura incorpora un colchón de liquidez, proveniente de los fondos liberados de la cuenta de reserva del fideicomiso asociado al leasing previamente cancelado, el cual permite cubrir de manera temporal eventuales déficits de flujo, mitigando el riesgo de corto plazo para los bonistas.

Mecanismo del Fideicomiso

El presente fideicomiso de titulización tiene por objeto respaldar una emisión de bonos titulizados mediante la transferencia en dominio fiduciario de activos inmobiliarios, flujos asociados y derechos de cobro vinculados a los inmuebles comerciales administrados por Grupo Patio en Perú. Esta operación es estructurada y administrada por **Credicorp Capital Sociedad Titulizadora S.A.**, en su calidad de fiduciario, y tiene como originadores a **Crystal Realty 1 S.A.C.** y **Crystal Realty 2 S.A.C.**, empresas creadas y pertenecientes al Grupo Patio.

La operación inicia con la suscripción del **Acto Constitutivo del Fideicomiso**, donde los originadores se obligan a transferir al fiduciario los activos que conformarán el **Patrimonio Fideicometido**. Este patrimonio está compuesto por dos inmuebles comerciales (los edificios “Camelias” y “Abtao”), los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento vigentes, las pólizas de seguros, cartas fianza, y diversas cuentas bancarias donde se recaudarán los flujos operativos del fideicomiso.

Una vez constituido el patrimonio fideicometido, el fiduciario emite los **bonos titulizados**, los cuales fueron adquiridos por inversionistas institucionales. Los fondos obtenidos se destinan al pago de obligaciones financieras preexistentes y a la refinanciación de estructuras crediticias asociadas a los inmuebles transferidos.

El fideicomiso se sostiene a través de los **flujos operativos generados por el arrendamiento de los inmuebles**, los cuales son gestionados por **Grupo Patio Perú S.A.C.**, designado como **Operador**. Estos flujos son canalizados a través de una **Cuenta Recolectora** abierta a nombre del fideicomiso y administrada por el fiduciario. Desde esta cuenta, y siguiendo un orden de prelación establecido, se distribuyen los fondos para cubrir los gastos operativos, la retribución del operador, el pago de intereses y principal de los bonos, y cualquier remanente futuro será aplicado a favor de los originadores vía certificados de participación.

Adicionalmente, la operación cuenta con una garantía de respaldo otorgada por **Grupo Patio SpA**, quien actúa como **fiador solidario** hasta por un monto de **USD 22.5 millones**, asegurando así el cumplimiento de las obligaciones de pago frente a los bonistas. También participan en el fideicomiso otras entidades del grupo (GP Holding y GP Corp) y un depositario, quienes intervienen para asegurar el cumplimiento de los términos del contrato y la adecuada administración de los activos fideicometidos.

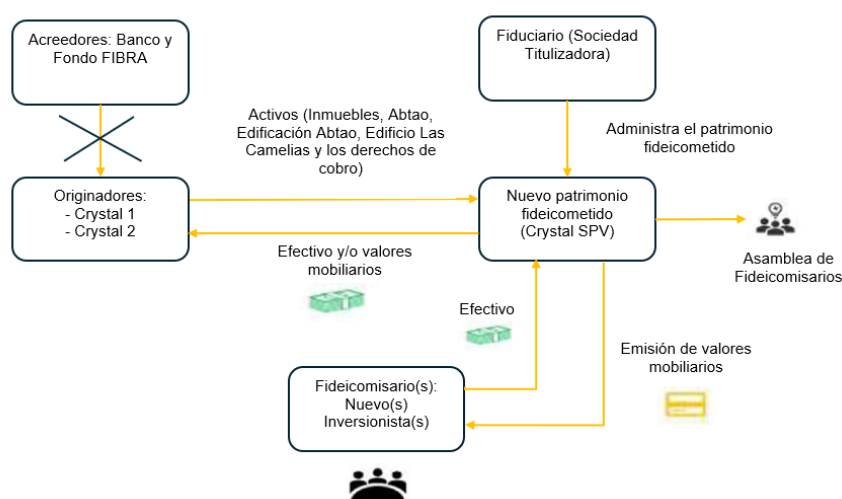
Resumen de la Estructura del Fideicomiso

De acuerdo con los términos y condiciones señalados en el Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización y Contrato de Emisión de Bonos:

- Acuerdo de los Originadores:
 - Crystal 1 y Crystal 2 aprueban (Junta de Accionistas) transferir inmuebles y derechos de cobro al fideicomiso.
 - Suscriben el Acto Constitutivo con Credicorp Capital Sociedad Titulizadora.
- Transferencia de activos:
 - Se transfieren al fiduciario los siguientes:

- Inmuebles (Edificio Abtao – Crystal Realty 1 y Edificio Camelias – Crystal Realty 2).
 - Derechos de cobro (alquileres, flujos de seguros, cartas fianza).
 - Flujos dinerarios.
 - Cuentas bancarias vinculadas.
3. Constitución del Patrimonio Fideicometido:
 - Todos los activos pasan a conformar un patrimonio autónomo.
 - Se emiten Certificados de Participación a favor de los Originadores.
 4. Emisión de Bonos Titulizados:
 - El fiduciario emite los bonos en el mercado con cargo al patrimonio fideicometido.
 - Los inversionistas institucionales compran los bonos.
 5. Inicio de los flujos:
 - Los clientes de los inmuebles pagan alquileres → van a la Cuenta Recolectora.
 - El Fiduciario distribuye los flujos según prelación:
 - Gastos del fideicomiso.
 - Pago de intereses y principal a los bonistas.
 - Retribución al operador.
 - Flujos remanentes a los originadores vía liquidación futura.
 6. Apoyo del fiador:
 - En caso de que no se generen suficientes flujos para pagar bonos, Grupo Patio SpA actúa como fiador solidario por hasta USD 22.5 millones.

Estructura del Fideicomiso



Fuente y Elaboración: Grupo Patio

Modelo financiero del Patrimonio Fideicometido:

El modelo contempla un crecimiento de los ingresos para los próximos 5 años (CAGR) de 7.8% hasta el 2030, sustentado en la reducción de la vacancia, principalmente para el 2026 con oficinas que se terminan de ocupar para el edificio Camelias (CR1). Actualmente, el edificio Camelias tiene una vacancia de 52%. Adicionalmente, considerando los gastos en mantenimiento de áreas comunes (CAM) y los gastos de electricidad e impuestos municipales y propiedad, se tiene una utilidad operativa neta positiva de USD 4.7 MM para el cierre de 2025, con un CAGR de 5 años de 8.4%.

El modelo financiero no contempla inversiones en CAPEX a lo largo del horizonte de proyección. Bajo este supuesto, el activo genera flujos operativos crecientes, con un EBITDA que se incrementa de USD 4.4 MM en 2025 a USD 6.5 MM en 2030, manteniendo márgenes elevados y estables.

El flujo disponible para el servicio de deuda es positivo durante los primeros años del período proyectado, alcanzando USD 4.3 MM en 2025 y manteniéndose favorable hasta 2030. En este contexto, la generación operativa del activo se mantiene sólida a lo largo de la vida del bono, siendo el principal riesgo la concentración del pago de deuda al vencimiento.

Flujo de Caja – Patrimonio Fideicometido Grupo Patio – Crystal Realty

Flujo Fid. Patio Crystal	unidades	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Renta fija	USD '000	4,224	4,733	5,288	5,510	5,858	6,127
Estac., Dpto. y Totem	USD '000	652	696	846	912	940	968
Ingresos Totales	USD '000	4,876	5,429	6,134	6,423	6,798	7,095
Crecimiento	%		11.3%	13.0%	4.7%	5.8%	4.4%
CAM reembolsos	USD '000	867	929	979	1,008	1,039	1,070
CAM gastos	USD '000	-933	-953	-982	-1,011	-1,042	-1,073
Margen CAM	USD '000	-66	-25	-3	-3	-3	-3
Electricity income	USD '000	401	469	539	560	582	606
Electricity expense	USD '000	-270	-325	-371	-386	-403	-420
Electricity margin	USD '000	131	145	168	174	179	185
Impuestos municipales	USD '000	-10	-11	-11	-11	-12	-12
Impuesto a la propiedad	USD '000	-208	-197	-203	-209	-216	-222
Seguros	USD '000	-62	-70	-72	-74	-76	-78
Property expenses	USD '000	-281	-278	-286	-294	-303	-312
NOI	USD '000	4,661	5,271	6,013	6,298	6,670	6,964
Crecimiento	%		13.1%	14.1%	4.8%	5.9%	4.4%
Management fees	USD '000	-145	-177	-200	-209	-221	-231
SG&A	USD '000	-152	-175	-180	-186	-191	-197
EBITDA	USD '000	4,364	4,919	5,632	5,903	6,258	6,536
Margen EBITDA	%	89.5%	90.6%	91.8%	91.8%	92.1%	92.1%
Servicio de deuda	USD '000	-3,933	-4,414	-5,523	-5,833	-5,817	-1,434
Flujo Post Servicio de Deuda	USD '000	431	505	109	70	441	5,102

Fuente y Elaboración: Grupo Patio

Credicorp Capital Sociedad Titulizadora - Fiduciario

Credicorp Capital Sociedad Titulizadora S.A fue constituida el 12 de septiembre de 1997, es una subsidiaria de Credicorp Capital Perú S.A.A., sociedad holding de acciones, participaciones y valores mobiliarios en general y presta servicios de asesoría en materia corporativa y financiera.

El capital social suscrito y pagado de la titulizadora al 30 de junio de 2025 asciende a S/ 4,533,591.00, siendo el capital inicial con el cual se constituyó de S/ 840.0 miles. Adicionalmente, fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución CONASEV N° 045-98- EF/94.10 en febrero 1998. Las actividades de la compañía se centran en la promoción, generación y administración de fideicomisos de titulización.

A jun-25, el activo total se redujo en -22.9% (-S/ 1.7 MM), totalizando los S/ 8.9 MM; mientras que, el pasivo totalizó los S/ 1.8 MM (jun-24: S/ 1.2 MM) y el patrimonio los S/ 7.1 MM (jun-24: S/ 6.7 MM). La empresa cuenta con experiencia en el mercado de administración de fideicomisos en el Perú, administrando 41 patrimonios fideicometidos vigentes.

EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS – CREDICORP CAPITAL SOCIEDAD TITULIZADORA (S/ MILES)

	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Jun-24	Jun-25
Activos	7,014	6,892	7,566	8,351	8,299	7,239	8,895
Pasivos	725	736	989	1,360	1,453	1,162	1,754
Patrimonio	6,289	6,156	6,577	6,991	6,846	6,167	7,141
Utilidad Neta	756	623	1,044	1,458	1,313	634	1,134
ROE	12.0%	10.1%	15.9%	20.9%	19.2%	25.8%	25.4%
ROA	10.8%	9.0%	13.8%	17.5%	15.8%	22.0%	20.4%

Fuente: Credicorp Capital Sociedad Titulizadora / Elaboración: PCR

Aspectos Fundamentales: Grupo Patio – Crystal Realty 1 y Crystal Realty 2

Reseña

Grupo Patio SpA, es un Real Estate Asset Manager, el cual cuenta con una trayectoria de 17 años en el sector inmobiliario y se encuentra formado por un equipo de 256 colaboradores. Tiene presencia en cinco países tales como Perú, Chile, México, Estados Unidos y España, y se encuentra diversificados estratégicamente en seis áreas de negocio, tales como: Patio Comercial, Patio Oficinas, Patio Industrial, Patio Residencial, Patio Hoteles y Patio Capitales.

El modelo de negocio se encuentra basado en la gestión integrada de activos inmobiliarios de propiedad de inversionistas instituciones y *family offices*, donde realizan una inversión en conjunto, haciéndose cargo del activo durante todo su ciclo de vida.

HISTORIA DEL GRUPO PATIO EN PERÚ

Año	Concepto
2018	Grupo Patio ingresa a Perú, de la mano de Algeciras, a través de la compra de los activos de Centenario – Plaza del Sol
2019	Adquisición del edificio Patio Centric y edificio Patio Abtao
2020	Adquisición del edificio Patio Camelias
2021	Adquirimos participación de Algeciras en los vehículos peruanos. Algeciras se mantiene como socio a nivel holding.
2025	Colocación Fideicomiso Patio Perú

Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

Pilares de Grupo Patio:

1. Experiencia: El cliente es el centro del quehacer, entendiendo sus necesidades para generar un círculo virtuoso de mejora continua que entrega *insights* relevantes para el proceso de innovación.

2. **Innovación:** Cada nuevo desafío se aborda desde una perspectiva diferente, pensando siempre cómo lograr una nueva solución, y entregando al interior de la compañía los espacios para la generación de ideas y pilotos.
3. **Sostenibilidad:** Se posicionan como un vecino más, conociendo los impactos y cuidando el valioso vínculo con las comunidades. Busca el constante desarrollo de iniciativas Sociales, Ambientales y de Gobernanza (ESG) que se ajusten a los más altos estándares del mercado.

PLANA GERENCIAL JUN-25

Grupo Patio		Grupo Patio Perú	
Presidente de Grupo Patio SpA	Andrés Solari	CEO Grupo Patio Perú	Martín Hurtado
CEO Grupo Patio	Jaime Munita	CFO Grupo Patio Perú	Paola Galli Lock
Presidente Directorio	Rafael Villanueva	Gerente Comercial Grupo Patio Perú	Alejandra Muñoz
		Gerente Construcción Grupo Patio Perú	Rolando Ulloa

Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

ACCIONISTAS JUN-25

Grupo Patio	
Crystal Realty 1	
Grupo Patio Corp SAC	99.9999984%
Grupo Patio Holding SAC	0.0000016%
Crystal Realty 2	
Grupo Patio Corp SAC	99.9999927%
Grupo Patio Holding SAC	0.0000073%

Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

Análisis Financiero

Eficiencia Operativa

Crystal Realty 1 (Edificio Abtao):

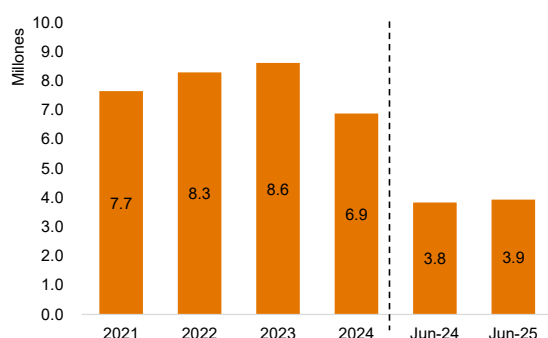
Crystal Realty 1, en adelante CR1, es subsidiaria de Grupo Patio Corp S.A.C., cuyo objetivo de la sociedad es la realización de actividades inmobiliarias en general, pudiendo comprar, vender, tomar y dar en arrendamiento o celebrar cualquier otro tipo de contrato respecto de bienes inmuebles, así como realizar cualquier tipo de negocio o inversión inmobiliaria o explotación de bienes inmuebles, bajo cualquier modalidad o título.

Está representando por el edificio prime ubicado en San Isidro, con fácil acceso a las principales avenidas de la ciudad de Lima, hoteles y restaurantes exclusivos. Se encuentra operativo desde el 2019, con los niveles de ocupación más altos que el promedio del sector prime en San Isidro. La compañía no cuenta con política de precios, ya que se ajustan a las condiciones del mercado y realizan la evaluación caso por caso, en función a la evaluación financiera del cliente y los metros cuadrados que requiera. Cuenta con certificación Leed Silver, lo cual certifica que su operación es eco amigable y sostenible y la tarifa promedio de renta se encuentra por encima del mercado.

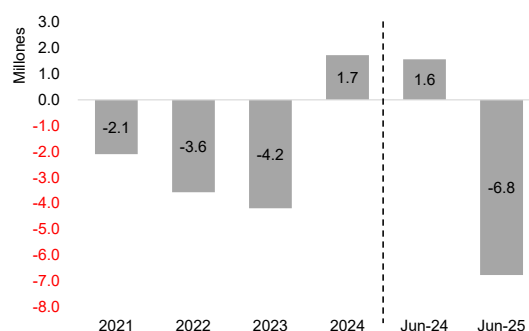
A jun-25, los ingresos de CR1 totalizaron los S/ 3.9 MM (+S/ 99.7 miles, +2.6%), principalmente por los arriendos de las oficinas del edificio Abtao. Por otro lado, el costo de ventas asociado fue mínimo y asociado a la recuperación de gastos operativos (Electricidad), totalizando los S/ 20.0 miles, con ello el margen bruto alcanzó los S/ 3.9 MM, mayor a lo alcanzado a jun-24 (-40.3%).

Adicionalmente, se registraron otros ingresos (gastos) por función neto, asociados a la revaluación de propiedades de inversión por un total de -S/ 8.7 MM (jun-24: S/ 2.3 MM), con ello, se registró una pérdida neta de S/ 6.8 MM, en contraste con la utilidad reportada a jun-24 (S/ 1.6 MM).

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS



EVOLUCIÓN DE LA UTILIDAD NETA



Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

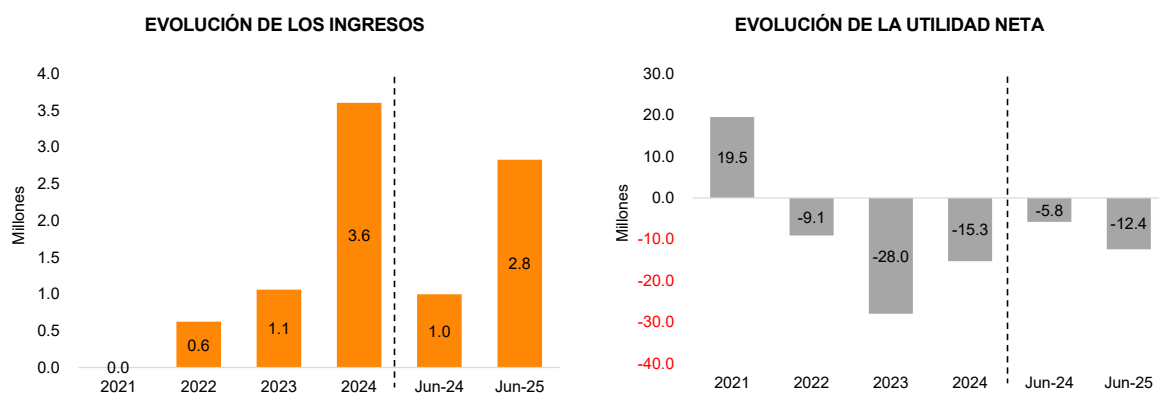
Crystal Realty 2 (Edificio Camelias):

Crystal Realty 2, en adelante CR2, es subsidiaria de Grupo Patio Corp S.A.C., cuyo objetivo de la sociedad es la realización de actividades inmobiliarias en general, pudiendo comprar, vender, tomar y dar en arrendamiento o celebrar cualquier otro tipo de contrato respecto de bienes inmuebles, así como realizar cualquier tipo de negocio o inversión inmobiliaria o explotación de bienes inmuebles, bajo cualquier modalidad o título. Posee como accionistas a Grupo Patio Corp S.A.C. con una participación del 90.0% y a Grupo Patio Holding S.A.C. con lo restante.

Está representando por el edificio prime ubicado en San Isidro, con fácil acceso a las principales avenidas de la ciudad de Lima, hoteles y restaurantes exclusivos. Se encuentra operativo desde el 2019, con los niveles de ocupación más altos que el promedio del sector prime en San Isidro. La compañía no cuenta con política de precios, ya que se ajustan a las condiciones del mercado y realizan la evaluación caso por caso, en función a la evaluación financiera del cliente y los metros cuadrados que requiera. Cuenta con certificación Leed Silver, lo cual certifica que su operación es eco amigable y sostenible y la tarifa promedio de renta se encuentra por encima del mercado.

A jun-25, los ingresos de CR2 totalizaron los S/ 2.8 MM (+S/ 1.8 MM), explicado principalmente por los arriendos del edificio Camelias. Cabe precisar que los ingresos totales consideran el neteo de ingresos y costos de gastos común. Por otro lado, el costo de ventas alcanzó los S/ 0.4 MM, mayor a lo registrado a jun-24 (+0.8%), asociado a los gastos comunes de centros comerciales, con ello el margen bruto alcanzó los S/ 2.4 MM, superior a lo alcanzado a jun-24 (S/ 0.6 MM).

Adicionalmente, se registraron otros ingresos (gastos) por función neto, asociados a la revaluación de propiedades de inversión por un total de -S/ 17.3 MM (jun-24: S/ 3.6 MM), con ello, se registró una pérdida neta de S/ 12.4 MM, superior a la pérdida alcanzada a jun-24 (S/ 5.8 MM).



Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

Anexo 1 – Crystal Realty 1 – Cifras en S/

	2021	2022	2023	2024	Jun-24	Jun-25
ACTIVOS						
Activo Corriente	12,942,886	12,163,057	13,654,932	12,559,842	13,999,226	15,304,280
Efectivo y equivalente de efectivo	2,655,751	2,415,839	2,251,001	2,364,699	2,988,698	274,537
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	0	0	2,439,372	80,671	0	4,973,704
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	905,152	707,127	1,668,887	3,294,537	4,182,322	3,079,151
Otros activos no financieros corrientes	8,823,889	8,401,629	6,657,007	6,187,487	6,441,790	2,309,799
Activos por impuestos corrientes	558,094	638,462	638,665	632,448	386,416	4,667,089
Activo no Corriente	123,636,420	118,932,240	119,493,637	121,502,279	120,555,548	112,447,612
Propiedades de inversión	123,636,420	118,932,240	110,727,707	115,960,671	113,111,722	107,731,701
Otros activos no financieros no corrientes	0	0	8,765,930	5,541,608	7,443,826	4,715,911
Activos Totales	136,579,306	131,095,297	133,148,569	134,062,121	134,554,774	127,751,892
Pasivo Corriente	10,214,515	9,860,530	10,522,360	11,246,719	11,717,306	15,010,608
Otros pasivos financieros, corrientes	2,569,876	3,294,390	4,031,727	4,679,299	4,355,513	4,932,637
Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar	1,687,482	1,688,385	331,266	410,467	344,320	2,512,476
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5,705,139	4,778,256	6,146,897	6,143,537	7,009,041	7,565,104
Pasivos por impuestos corrientes	10,825	10,899	12,470	13,416	8,432	391
Otros pasivos no financieros, corrientes	241,193	88,600	0	0	0	0
Pasivo no Corriente	74,854,400	70,994,448	64,278,332	62,742,226	62,922,954	59,426,426
Otros pasivos financieros	58,019,957	54,725,567	50,693,841	46,014,541	48,354,191	44,981,321
Pasivos por impuesto diferidos	16,834,443	16,268,881	13,584,491	16,727,685	14,568,763	14,445,105
Patrimonio	64,533,977	61,045,517	58,347,877	60,073,176	59,914,513	53,313,858
Capital pagado	62,903,994	62,903,994	62,903,994	64,471,230	64,471,230	64,471,230
Capital adicional	0	76,980	1,567,236	0	0	0
Resultados acumulados	1,629,983	-1,935,433	-6,123,353	-4,398,054	-4,556,717	-11,157,373
Total pasivos y patrimonio	149,602,892	141,900,519	133,148,569	134,062,121	134,554,774	127,750,892
Estados de Resultados	2021	2022	2023	2024	Jun-24	Jun-25
Ingresos ordinarios	7,655,072	8,296,934	8,622,515	6,887,938	3,836,924	3,936,665
Costo de venta	-2,007,961	-2,007,961	0	-4,947	-1,046,266	-19,994
Margen bruto	5,647,111	6,288,973	8,622,515	6,882,991	2,790,658	3,916,671
Gastos de administración	-1,350,295	-1,375,198	-3,370,343	-3,268,895	-632,633	-1,697,932
Ingresos financieros	0	0	0	188,762	93,865	164,408
Costos financieros	-4,260,635	-4,157,300	-3,874,487	-3,982,369	-2,028,322	-2,699,205
Otros ingresos, por función	0	0	0	5,245,853	2,384,015	0
Otros gastos, por función	-899,517	-4,726,945	-8,233,713	-171,748	-86,319	-8,676,009
Resultados por diferencia de cambio	-318,437	-159,508	-17,282	-26,101	29,646	-49,831
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	-1,181,773	-4,129,978	-6,873,310	4,868,493	2,550,910	-9,041,898
Impuestos a las ganancias	-912,141	564,562	2,685,390	-3,143,194	-984,272	2,282,580
Utilidad neta	-2,093,914	-3,565,416	-4,187,920	1,725,299	1,566,638	-6,759,318

Fuente: Crystal Realty 1 / Elaboración: PCR

Anexo 2 – Crystal Realty 2 – Cifras en S/

	2021	2022	2023	2024	Jun-24	Jun-25
ACTIVOS						
Activo Corriente	12,710	307,545	15,759,267	15,212,830	14,100,247	18,926,933
Efectivo y equivalente de efectivo	11,710	31,439	2,170,518	750,863	159,119	127,611
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	0	0	84,983	429,823	261,134	3,440,622
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	1,000	1,000	10	818	10	190,645
Otros activos no financieros corrientes	0	275,106	13,197,494	13,110,968	13,069,675	1,802,600
Activos por impuestos corrientes	0	0	306,262	920,358	610,309	13,365,455
Activos no corrientes	110,814,751	90,773,953	185,257,036	179,777,355	188,823,989	167,205,096
Propiedades de inversiones	104,717,030	84,246,130	184,392,113	179,209,171	188,121,059	162,392,185
Propiedades planta y equipos	0	175,232	159,340	139,732	149,536	129,929
Otros activos no financieros no corrientes	6,097,721	6,352,591	705,583	428,452	0	3,528,753
Activos Totales	110,827,461	91,081,498	201,016,303	194,990,185	202,924,236	186,132,029
Pasivo Corriente	80,696,423	2,902,820	10,267,414	6,599,995	13,229,536	90,324,437
Otros pasivos financieros, corrientes	0	0	0	0	0	69,036,126
Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar	128,768	528,482	1,976,991	1,782,320	2,220,193	5,674,868
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	80,567,327	2,372,784	8,230,093	4,736,899	11,004,809	15,613,433
Pasivos por impuesto corrientes	0	0	2,134	8,899	4,534	10
Otros pasivos no financieros, corrientes	328	1,554	58,196	71,877	0	0
Pasivo no Corriente	11,027,137	4,013,040	71,251,875	80,781,852	75,996,766	346,482
Otros pasivos financieros	0	0	70,547,000	71,630,000	72,903,000	0
Otros pasivos no financieros no corrientes	0	0	240,627	271,456	642,103	346,482
Pasivos por impuestos diferidos	11,027,137	4,013,040	464,248	1,033,850	2,451,663	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	0	0	0	7,846,546	0	0
Patrimonio	19,103,901	84,165,638	119,497,014	107,608,338	113,697,934	95,461,110
Capital pagado	1,000	1,000	59,305,819	137,459,367	137,459,367	141,100,797
Capital adicional	0	74,122,168	78,153,548	3,393,000	0	0
Resultados acumulados	19,102,901	10,042,469	-17,962,355	-33,244,031	-23,761,435	-45,639,689
Otras reservas	0	1	2	2	2	2
Total pasivos y patrimonio	110,827,461	91,081,498	201,016,303	194,990,185	202,924,236	186,132,029
Estados de Resultados	2021	2022	2023	2024	Jun-24	Jun-25
Ingresos ordinarios	0	623,595	1,061,821	3,608,889	997,967	2,833,392
Costo de venta	0	-9,794	-1,075,577	-786,378	-382,918	-385,849
Margen bruto	0	613,801	-13,756	2,822,511	615,049	2,447,543
Gastos de administrativos	-168,924	-837,513	-1,941,390	-2,400,551	-1,269,353	-1,096,842
Ingresos financieros	0	0	0	0	0	0
Costos financieros	-5,692	-12,001	-8,065,670	-8,554,978	-4,257,066	-5,484,444
Otros ingresos, por función	37,770,243	0	540	22,541	3,730,066	2,700
Otros gastos, por función	-20,829	-23,383,301	-24,405,027	-5,424,172	-115,252	-17,301,320
Resultados por diferencia de cambio	-6,953,231	7,660,562	2,755,610	-1,177,425	-2,515,109	4,486,426
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	30,621,567	-15,958,452	-31,669,693	-14,712,074	-3,811,665	-16,945,937
Impuestos a las ganancias	-11,084,565	6,898,019	3,664,870	-569,602	-1,987,415	4,550,279
Utilidad neta	19,537,002	-9,060,433	-28,004,823	-15,281,676	-5,799,080	-12,395,658

Fuente: Crystal Realty 2 / Elaboración: PCR