

EMISIÓN DE BONOS TITULIZADOS GRUPO PATIO – CRYSTAL REALTY

Periodicidad: Semestral

Fecha de Comité: 29 de mayo de 2026

Informe con Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2025

Lima - Perú

Equipo de Análisis

Paul Solís Palomino

Michael Landauro

psolis@ratingspcr.com

mlandauro@ratingspcr.com

(511) 208-2530

Emisión de Bonos Titulizados Grupo Patio – Crystal Realty

PEA-

Significado De La Calificación

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

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

En la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), puede consultar documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Historial de Calificaciones

Fecha de información	Fecha de comité	Tipo	Calificación	Perspectiva
31/12/24*	01/08/25	Emisión de Bonos Titulizados Grupo Patio – Crystal Realty	PEA-	Estable
30/06/25	27/01/26	Emisión de Bonos Titulizados Grupo Patio – Crystal Realty	PEA-	Estable

*Sesión Privada de Comité

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. 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."

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 31 de diciembre de 2025. Esta decisión se fundamenta en la estructura del Fideicomiso, la cual incorpora garantías inmobiliarias, flujos dinerarios, entre otros. 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 5.8% (CAGR), sustentado principalmente en la reducción de la vacancia, la cual para proyectan tenga un incremento de 6% para el 2027 en el nivel de ocupación. Asimismo, el EBITDA del modelo considera un CAGR de 7.6% a 5 años, alcanzando para el 2030 un valor de USD 4.8 MM. No se considera inversión en CAPEX, con lo cual se obtiene 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 diciembre 2025, el Patrimonio Fideicometido cumple con los resguardos financieros del Programa de Bonos Titulizados. La Cobertura de Gastos Financieros se ubicó en 0.96x, por encima del mínimo exigido de 0.70x, mientras que el Patrimonio Mínimo alcanzó 1.65x, superior al umbral de 1.20x. No 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 mejorar la calificación:

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

Factores que podrían desmejorar 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 para el periodo 2021-2025 de Crystal Reality 1 y Crystal Realty 2.
- **Riesgo de Liquidez:** Estados financieros del periodo evaluado.
- **Riesgo de Solvencia:** Estados financieros del periodo evaluado y estructura de financiamiento.

Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación

- **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:** 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

La economía peruana registró un crecimiento acumulado interanual de +3.4% a dic-2025. Según el INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción del sector telecomunicaciones y otros servicios. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron comercio (+3.6%), manufactura (+2.7%), agropecuario (+4.8%), minería e hidrocarburos (+1.4%) y construcción (+6.7%). Estos sectores representan alrededor del 50% de la producción nacional.

En detalle, a dic-2025, el desempeño del sector comercio estuvo explicado principalmente por el buen desempeño del comercio al por mayor, asociado a la venta de lubricantes, aceites y maquinaria pesada, en línea con la actividad minera, transporte, entre otros. Asimismo, el comercio al por menor registró un desempeño favorable, impulsado por la comercialización de productos farmacéuticos, actividades de publicidad, supermercados, entre otros rubros, favorecidos por diversos eventos ocurridos a lo largo del año. En cuanto al sector manufactura, este destacó por la mayor producción del subsector textil no primario, sustentada en el desempeño de la industria de bienes de capital y bienes intermedios. Por su parte, el subsector textil primario, registró un crecimiento explicado por la rama de fabricación de productos primarios de metales preciosos y otros metales no ferrosos.

Paralelamente, el sector agropecuario registró crecimiento vinculado al desempeño positivo de los subsectores agrícola y pecuario, los cuales tienen como base la recuperación de cultivos agroexportables y el dinamismo de los productos pecuarios. A ello contribuyeron, condiciones climáticas favorables y la recuperación de cultivos representativos, lo que impulsó la actividad agrícola en general. Por su parte, el sector minero fue impulsado por una mayor producción de zinc, plomo, cobre, oro y plata, mientras que el sector hidrocarburos registró una contracción ante la baja registrada en la explotación de líquidos de gas natural. Finalmente, el sector construcción, reflejó un desempeño positivo sustentado en el avance físico de obras y en el incremento en el consumo interno de cemento.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS							
INDICADORES	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (E)***
PBI (var. % real)	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.4%	3.2%
PBI Minería e Hidrocarburos (var%)	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.4%	-0.1%, -4.7%
PBI Manufactura (var%)	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.7%	-0.2%, 3.0%
PBI Comercio (var%)	-16.0%	17.8%	3.3%	2.4%	3.0%	3.6%	4.0%
PBI Electr & Agua (var%)	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	2.0%	2.9%
PBI Pesca (var. % real)	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	2.9%	-6.6%
PBI Construcción (var. % real)	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	6.7%	6.0%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.5%	2.10%-2.20%
Tipo de cambio cierre (\$/ por US\$)**	3.60	3.97	3.81	3.71	3.74	3.57	3.43-3.55

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

* BCRP: Variación porcentual últimos 12 meses / Información a dic-2025.

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

***BCRP, Reporte de Inflación de mar-2026. Las Proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

Para el 2026, el PBI crecería 3.2% (RI¹ dic-25: 3.0%) sustentando principalmente en una mayor expansión esperada de los sectores no primarios, en particular construcción, comercio y servicios. Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación interanual se mantenga dentro del rango meta, con tasas anuales de 2.4% para el 2026 y de 2.0% para el 2027. Cabe señalar que la variación interanual de los precios sin incluir alimentos y energía (SAE) refleja adicionalmente un incremento temporal durante el primer trimestre, debido principalmente al reajuste tarifario en los servicios de agua y alcantarillado.

El balance de riesgos de la proyección de la inflación se revisa al alza. Entre los principales riesgos destacan: (i) un incremento en el riesgo de choques de oferta, distinguiendo entre aquellos de origen interno y externo, mientras que entre los factores que incidirían en una menor inflación se incrementa el riesgo de una demanda externa más débil.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) disminuyó de 2.2% a 2.1% del PBI entre diciembre 2025 y febrero 2026, dicha disminución obedece principalmente a la reducción del gasto no financiero como porcentaje del PBI, asociada al menor gasto del gobierno nacional, así como a un mejor resultado de caja de empresas estatales, lo que refleja en parte una acumulación de impagos a proveedores por parte de Petroperú. Por el lado de los ingresos corrientes, estos pasaron de 19.0% a 18.8% del PBI entre diciembre 2025 y febrero 2026, lo que refleja una menor recaudación de IGV a las importaciones y del rubro de amnistía y fraccionamiento. En el primer caso, la caída estuvo asociada a la apreciación del sol, mientras que, en el segundo, obedeció a que en el año previo se implementó un régimen de Fraccionamiento Especial. En este contexto, se proyecta que el déficit fiscal acumulado alcance -1.8% en 2026 y -1.4% en 2027.

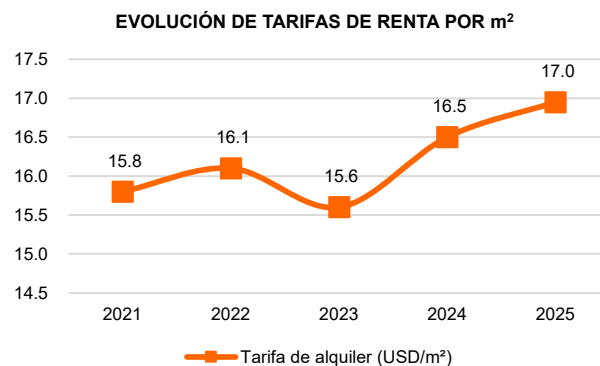
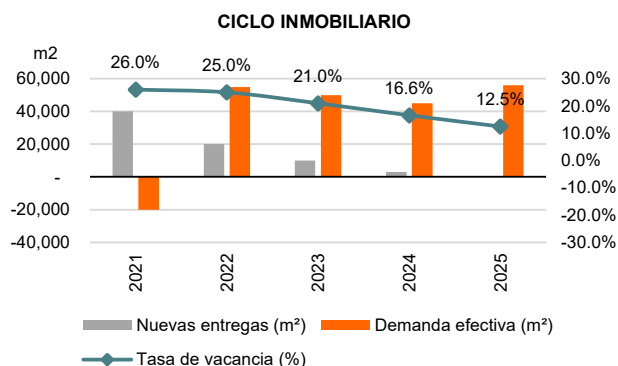
¹ Reporte de Inflación- BCRP.

Sector Renta de Oficinas

Oficinas Prime

El sector de oficinas prime en Lima mostró una recuperación muy favorable durante 2025, consolidando una mejora sostenida en ocupación, absorción y rentas, luego del fuerte impacto registrado durante la pandemia. Según el reporte de Binswanger Perú, el mercado alcanzó una vacancia de 12.5%, el nivel más bajo de los últimos diez años, impulsado principalmente por una sólida absorción neta y una ausencia total de nueva oferta Class A durante el año.

Uno de los factores más relevantes del desempeño sectorial fue que en 2025 no ingresó ningún nuevo edificio Class A al mercado, siendo el primer año en aproximadamente 20 años sin nueva oferta relevante de oficinas prime. Esto permitió reducir significativamente la presión competitiva sobre los propietarios existentes y acelerar la recuperación de la ocupación. En paralelo, el mercado registró aproximadamente 74.7 mil m² colocados y una absorción neta cercana a 56 mil m² durante el año, reflejando una recuperación importante de la demanda corporativa.



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

Asimismo, la vacancia total disminuyó desde 185 mil m² en 2024 hasta aproximadamente 128 mil m² en 2025, lo que llevó a que la tasa de vacancia retroceda desde 18% hasta 12.5%. Destacaron particularmente los submercados de San Isidro Empresarial y San Borja, los cuales registraron niveles de vacancia cercanos a 7% y 3%, respectivamente, evidenciando una recuperación más acelerada en zonas corporativas consolidadas.

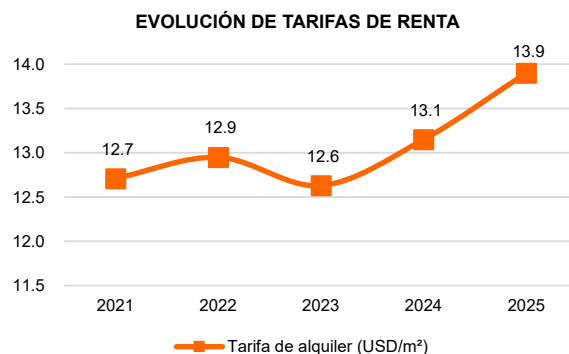
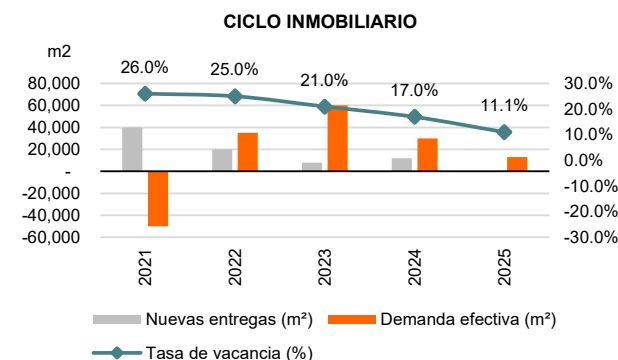
Por el lado de precios, las rentas promedio continuaron recuperándose gradualmente. Al cierre de 2025, la renta promedio de oficinas Class A alcanzó US\$ 16.95/m², mostrando un incremento acumulado de aproximadamente 6.9% en los últimos dos años. En particular, San Isidro Empresarial registró las rentas más elevadas del mercado, con niveles cercanos a US\$ 19.2/m², mientras que en determinados activos premium las rentas incluso superaron los US\$ 22/m².

Hacia adelante, las perspectivas para el sector continúan siendo positivas. El reporte proyecta que durante 2026 tampoco ingresarán nuevos edificios Class A relevantes, mientras que la demanda se mantendría sólida. Bajo este escenario, la vacancia podría caer por debajo de 10%, favoreciendo mayores incrementos en rentas y consolidando un entorno más favorable para propietarios y operadores inmobiliarios como CRI.

Oficinas SubPrime

El segmento de oficinas subprime y semiprime también mostró una recuperación favorable durante 2025, aunque con dinámicas distintas respecto al mercado prime. Según el reporte de Binswanger, este segmento alcanzó un stock aproximado de 1.51 MM de m², superior incluso al mercado Class A, y registró una reducción importante en sus niveles de vacancia, reflejando una recuperación sostenida de la demanda corporativa.

Durante 2025 no ingresó nueva oferta relevante al mercado de oficinas Clase B y Boutique, siendo la primera vez en dos décadas que este segmento no incorpora nuevos proyectos. Como consecuencia, la demanda logró absorber gran parte de los espacios disponibles, permitiendo que la vacancia disminuya desde 17.0% en dic-2024 hasta 11.1% en dic-2025.



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

La absorción efectiva alcanzó aproximadamente 47.6 mil m² durante el año, concentrándose principalmente en San Isidro Financiero, Surco – La Molina y Miraflores. Los sectores con mayor demanda fueron entidades públicas, inmobiliarias, coworkings, contact centers, consultorías y servicios, reflejando una mayor participación de empresas medianas y operaciones más flexibles respecto al mercado prime.

En cuanto a rentas, el segmento continuó mostrando una recuperación gradual. La renta promedio cerró en aproximadamente US\$ 13.9/m², registrando un incremento interanual cercano a 3%. Destacaron ejes como Miraflores, Ejército Corporativo y Magdalena, donde las tarifas superaron los US\$ 15/m².

Hacia adelante, las perspectivas del sector continúan siendo positivas. Para 2026 se proyecta una nueva reducción de vacancia por debajo de 10%, sustentada en una demanda todavía sólida y una entrada limitada de nueva oferta. Asimismo, se espera una presión gradual al alza en tarifas, especialmente en edificios boutique y activos con mejores especificaciones, lo que confirma que el mercado continúa avanzando hacia una fase más favorable para propietarios y operadores inmobiliarios.

Instrumento Calificado

Emisión de Bonos 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.

EMISIÓN 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 Solidaria ² . 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

² 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.

	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

Emisión de Bonos Titulizados Grupo Patio - Crystal Realty – Primera Emisión

Emisión de Bonos Titulizados Grupo Patio - Crystal Realty – Primera Emisión	
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 – DIC-25						
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.

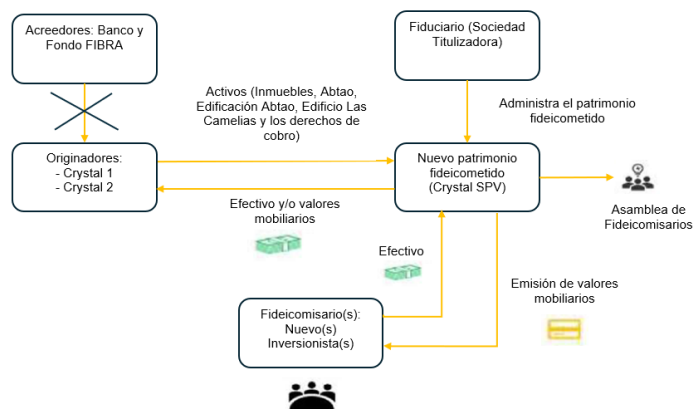
Resumen de la Estructura del Fideicomiso

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

1. 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.

2. 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.

Resumen de la 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 5.8% 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). A dic-25, el edificio Camelias tenía una vacancia de 52%. Al cierre de abril de 2026, el nivel de ocupación de Camelias se incrementó a 81% producto del ingreso de COFIDE, arrendando 3 pisos, el cual contempla un contrato de 3 años, prorrogable dado el historial de esta empresa. 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 4.1 MM para el cierre de 2026, con un CAGR de 5 años de 6.6%.

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 3.3 MM en 2026 a USD 4.8 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 0.1 MM en 2026 y manteniéndose favorable hasta 2030. En este contexto, la generación operativa del activo se mantiene sólida a lo largo de la vida del bono.

Flujo de Caja – Patrimonio Fideicometido Grupo Patio – Crystal Realty

Flujo Fid. Patio Crystal	unidades	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos por renta	USD '000	4,462	5,186	5,461	5,744	5,924
<i>Crecimiento</i>	%		724	275	283	180
CAM reembolsos	USD '000	1,015	1,102	1,130	1,158	1,194
CAM gastos	USD '000	1,216	1,234	1,252	1,271	1,290
Margen CAM	USD '000	201	132	123	113	97
Electricity income	USD '000	402	407	412	417	422
Electricity expense	USD '000	242	245	249	253	256
Electricity margin	USD '000	161	162	163	164	165
Prediales y arbitrios	USD '000	255	258	262	266	270
Seguros	USD '000	66	67	68	69	70
Property expenses	USD '000	321	325	330	335	340
NOI	USD '000	4,102	4,891	5,171	5,460	5,653
<i>Crecimiento</i>	%		19%	6%	6%	4%
Management fees	USD '000	591	605	620	635	650
SG&A	USD '000	181	186	190	194	199
EBITDA	USD '000	3,329	4,100	4,362	4,631	4,804
<i>Margen EBITDA</i>	%	75%	79%	80%	81%	81%
Servicio de deuda	USD '000	4,415	5,524	5,834	5,818	1,435
Aporte de capital	USD '000	1,200	1,550	1,600	1,300	-
Flujo Post Servicio de Deuda	USD '000	114	126	128	113	3,369

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 31 de diciembre de 2025 asciende a S/ 6,534.0 miles, 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 dic-25, el activo total se incrementó en +41.5% (+S/ 3.4 MM), totalizando los S/ 11.7 MM; mientras que, el pasivo totalizó los S/ 2.5 MM (dic-24: S/ 1.5 MM) y el patrimonio los S/ 9.3 MM (dic-24: S/ 6.8 MM). La empresa cuenta con experiencia en el mercado de administración de fideicomisos en el Perú, administrando 57 patrimonios fideicometidos vigentes.

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

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25
Activos	6,892	7,566	8,351	8,299	11,743
Pasivos	736	989	1,360	1,453	2,470
Patrimonio	6,156	6,577	6,991	6,846	9,273
Utilidad Neta	623	1,044	1,458	1,313	1,766
ROE	10.1%	15.9%	20.9%	19.2%	19.0%
ROA	9.0%	13.8%	17.5%	15.8%	15.0%

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:

- 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.
- 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.
- 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 DIC-25

Grupo Patio		Grupo Patio Perú	
Presidente de Grupo Patio SpA	Andrés Solari	CEO Grupo Patio Perú	Juan Carlos Chiappe
CEO Grupo Patio	Jaime Munita	Gerente Comercial Grupo Patio Perú	Gianinna Murgueytio
Presidente Directorio	Rafael Villanueva	Gerente Construcción Grupo Patio Perú	Rolando Ulloa
CFO Grupo Patio	Pablo Cortés		

Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

ACCIONISTAS DIC-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.

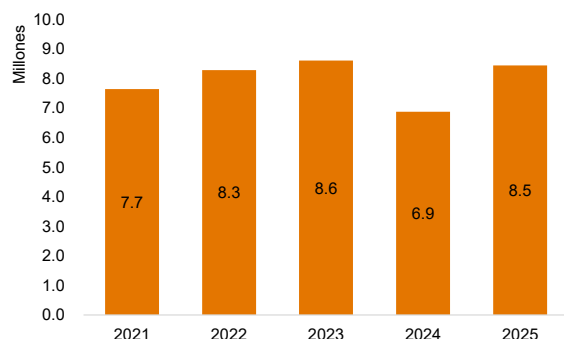
Está representando por el edificio prime ubicado en San Isidro, con fácil acceso a las principales avenidas de la ciudad de Lima, hoteles y restaurantes exclusivos. Se encuentra operativo desde el 2019, con los niveles de ocupación más altos que el promedio del sector prime en San Isidro. La compañía 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.

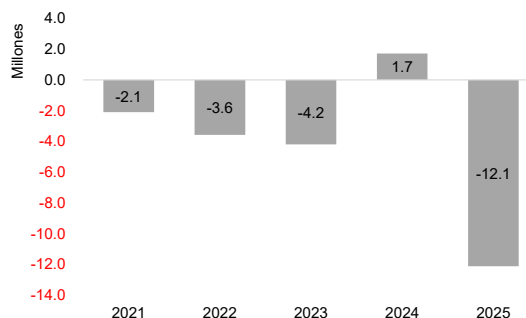
A dic-25, los ingresos de CR1 totalizaron los S/ 8.5 MM (-4.9%), principalmente por los arriendos de las oficinas del edificio Abtao. Por otro lado, el costo de ventas alcanzó los S/ 2.0 MM, sin variación significativa respecto a dic-24 y asociado a la recuperación de gastos operativos (Electricidad), con ello el margen bruto alcanzó los S/ 6.4 MM, mayor a lo alcanzado a dic-24 (+32.2%).

Adicionalmente, se registraron otros ingresos (gastos) por función neto, asociados a la revaluación de propiedades de inversión por un total de -S/ 17.7 MM (dic-24: S/ 5.0 MM), con ello, se registró una pérdida neta de S/ 12.1 MM, en contraste con la utilidad reportada a dic-24 (S/ 1.7 MM).

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS



EVOLUCIÓN DE LA UTILIDAD NETA



Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

Crystal Realty 2 (Edificio Camelias):

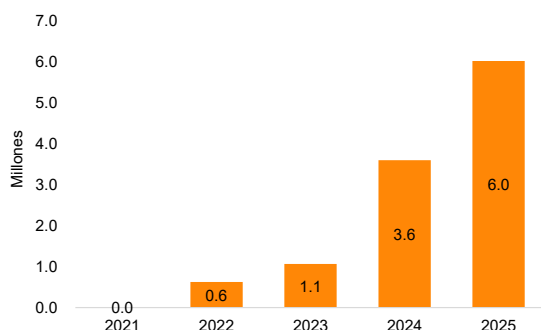
Crystal Realty 2, en adelante CR2, es subsidiaria de Grupo Patio Corp S.A.C., cuyo objetivo de la sociedad es la realización de actividades inmobiliarias en general, pudiendo comprar, vender, tomar y dar en arrendamiento o celebrar cualquier otro tipo de contrato respecto de bienes inmuebles, así como 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.

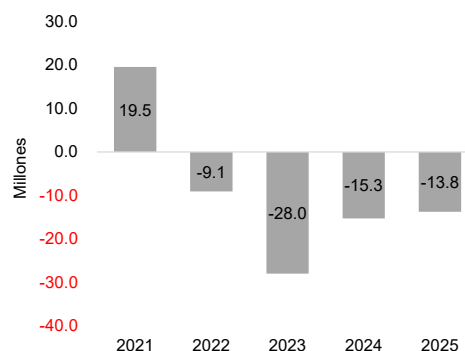
A dic-25, los ingresos de CR2 totalizaron los S/ 6.0 MM (+S/ 1.8 MM), explicado principalmente por los arriendos del edificio Camelias. Cabe precisar que los ingresos totales consideran el neteo de ingresos y costos de gastos común. Por otro lado, el costo de ventas alcanzó los S/ 0.9 MM, mayor a lo registrado a dic-24 (+14.2%), asociado a los gastos comunes de centros comerciales, con ello el margen bruto alcanzó los S/ 5.1 MM, superior a lo alcanzado a dic-24 (S/ 2.8 MM).

Adicionalmente, se registraron otros ingresos (gastos) por función neto, asociados a la revaluación de propiedades de inversión por un total de -S/ 17.2 MM (dic-24: S/ 3.6 MM), con ello, se registró una pérdida neta de S/ 13.8 MM, menor a la pérdida alcanzada a dic-24 (S/ 15.3 MM).

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS



EVOLUCIÓN DE LA UTILIDAD NETA



Fuente: Grupo Patio / Elaboración: PCR

ANEXO

Crystal Realty 1 – cifras en Soles

	2021	2022	2023	2024	2025
ACTIVOS					
Activo Corriente	12,942,886	12,163,057	13,654,932	12,559,842	23,955,404
Efectivo y equivalente de efectivo	2,655,751	2,415,839	2,251,001	2,364,699	19,750
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	0	0	2,439,372	80,671	12,956,427
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	905,152	707,127	1,668,887	3,294,537	2,562,173
Otros activos no financieros corrientes	8,823,889	8,401,629	6,657,007	2,351,973	2,664,274
Activos por imp corrientes	558,094	638,462	638,665	4,467,962	5,752,780
Activo no Corriente	123,636,420	118,932,240	119,493,637	121,502,279	108,922,355
Propiedades de inversión	123,636,420	118,932,240	110,727,707	115,960,671	98,678,569
Otros activos no financieros no corrientes			8,765,930	5,541,608	4,911,157
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes					5,332,629
Activos Totales	136,579,306	131,095,297	133,148,569	134,062,121	132,877,759
Pasivo Corriente	10,214,515	9,860,530	10,522,360	11,246,719	2,072,695
Otros pasivos financieros, corrientes	2,569,876	3,294,390	4,031,727	4,679,299	0
Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar	1,687,482	1,688,385	331,266	410,467	395,377
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5,705,139	4,778,256	6,146,897	6,143,537	1,676,402
Pasivos por impuesto corrientes	10,825	10,899	12,470	13,416	916
Otros pasivos no financieros, corrientes	241,193	88,600	0	0	
Pasivo no Corriente	74,854,400	70,994,448	64,278,332	62,742,226	79,280,120
Otros pasivos financieros	58,019,957	54,725,567	50,693,841	46,014,541	60,608,637
Pasivos por impuesto diferidos	16,834,443	16,268,881	13,584,491	16,727,685	12,366,200
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes					6,305,283
Patrimonio	64,533,977	61,045,541	58,347,877	60,073,176	51,524,944
Capital pagado	62,903,994	62,903,994	62,903,994	64,471,230	64,471,230
Capital adicional	0	76,980	1,567,236	0	3,562,177
Otras Reservas	0	0	0	0	0
Resultados acumulados	1,629,983	-1,935,433	-6,123,353	-4,398,054	-16,508,463
Total pasivos y patrimonio	149,602,892	141,900,519	133,148,569	134,062,121	132,877,759
Estados de Resultados	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos ordinarios	7,655,072	8,296,934	8,622,515	6,882,991	8,455,433
Costo de venta	-2,007,961	-2,007,961	0	-2,007,961	-2,010,576
Margen bruto	5,647,111	6,288,973	8,622,515	4,875,030	6,444,857
Gastos de administración	-1,350,295	-1,375,198	-3,370,343	-1,157,464	-1,922,685
Ingresos financieros	0	0	0	188,762	382,433
Costos financieros	-4,260,635	-4,157,300	-3,874,487	-3,982,369	-7,665,037
Otros ingresos, por función			0	5,245,853	15,581
Otros gastos, por función	-899,517	-4,726,945	-8,233,713	-275,218	-17,715,897
Resultados por diferencia de cambio	-318,437	-159,508	-17,282	-26,101	3,988,854
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	-1,181,773	-4,129,978	-6,873,310	4,868,493	-16,471,894
Impuestos a las ganancias	-912,141	564,562	2,685,390	-3,143,194	4,361,485
Utilidad neta	-2,093,914	-3,565,416	-4,187,920	1,725,299	-12,110,409

Fuente: Crystal Realty 1 / Elaboración: PCR

Crystal Realty 2 – cifras en Soles

	2021	2022	2023	2024	2025
ACTIVOS					
Activo Corriente	12,710	307,545	15,759,267	15,212,830	49,565,870
Efectivo y equivalente de efectivo	11,710	31,439	2,170,518	750,863	93,636
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar			84,983	429,823	6,801,546
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	1,000	1,000	10	818	35,324,232
Otros activos no financieros corrientes	0	275,106	13,197,494	988,068	1,298,889
Activos por impuestos corrientes			306,262	13,043,258	6,047,567
Activos no corrientes	110,814,751	90,773,953	185,257,036	179,777,355	162,148,351
Propiedades de inversiones	104,717,030	84,246,130	184,392,113	179,209,171	154,506,785
Propiedades planta y equipos	0	175,232	159,340	139,732	120,125
Activos por impuestos diferidos	0	0	0	0	4,182,948
Otros activos no financieros no corrientes	6,097,721	6,352,591	705,583	428,452	3,338,493
Activos Totales	110,827,461	91,081,498	201,016,303	194,990,185	211,714,221
Pasivo Corriente	80,696,423	2,902,820	10,267,414	6,599,995	9,298,284
Otros pasivos financieros, corrientes					
Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar	128,768	528,482	1,976,991	1,782,320	415,113
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	80,567,327	2,372,784	8,230,093	4,736,899	8,831,052
Pasivos por impuesto corrientes	0	0	2,134	8,899	788
Otros pasivos no financieros, corrientes	328	1,554	58,196	71,877	51,331
Pasivo no Corriente	11,027,137	4,013,040	71,251,875	80,781,852	107,274,919
Otros pasivos financieros	0	0	70,547,000	71,630,000	95,157,585
Otros pasivos no financieros no corrientes	0	0	240,627	271,456	248,002
Pasivos por impuesto corrientes	11,027,137	4,013,040	464,248	1,033,850	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	0	0	0	7,846,546	11,869,332
Patrimonio	19,103,901	84,165,638	119,497,014	107,608,338	95,141,018
Capital pagado	1,000	1,000	59,305,819	137,459,367	137,459,367
Capital adicional	0	74,122,168	78,153,548	3,393,000	4,707,110
Resultados acumulados	19,102,901	10,042,469	-17,962,355	-33,244,031	-47,025,461
Otras reservas	0	1	2	2	2
Total pasivos y patrimonio	110,827,461	91,081,498	201,016,303	194,990,185	211,714,221
Estados de Resultados	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos ordinarios	0	623,595	1,061,821	3,596,990	6,023,364
Costo de venta	0	-9,794	-1,075,577	-774,478	-884,592
Margen bruto	0	613,801	-13,756	2,822,512	5,138,772
Gastos de administración	-168,924	-837,513	-1,941,390	-2,251,805	-2,269,913
Ingresos financieros			0	0	
Costos financieros	-5,692	-12,001	-8,065,670	-8,554,978	-12,858,585
Otros ingresos, por función	37,770,243	0	540	22,541	1,636,626
Otros gastos, por función	-20,829	-23,383,301	-24,405,027	-5,572,919	-18,875,688
Resultados por diferencia de cambio	-6,953,231	7,660,562	2,755,610	-1,177,425	8,242,884
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	30,621,567	-15,958,452	-31,669,693	-14,712,074	-18,985,904
Impuestos a las ganancias	-11,084,565	6,898,019	3,664,870	-569,602	5,204,474
Utilidad neta	19,537,002	-9,060,433	-28,004,823	-15,281,676	-13,781,430

Fuente: Crystal Realty 2 / Elaboración: PCR