

CAPIA



CAPIA RADIX Fondo de Inversión

Memoria Anual al 31 diciembre 2025

CAPIA

Contenido

1. Declaración de Responsabilidad	4
2. Carta del Gerente del Fondo	5
3. Información del Fondo	6
3.1. Datos Generales.....	6
3.1.1. Denominación	6
3.1.2. Objeto de Inversión y Política de inversiones del Fondo	6
3.1.3. Plazo de duración del Fondo.....	8
3.1.4. Datos relativos a su inscripción en el Registro Público de Mercado de valores	8
3.1.5. Valor Nominal de la Cuota, número de cuotas emitidas, número de cuotas pagadas, y el porcentaje pendiente de pago, condiciones y plazos de pago	9
3.1.6. Relación de los miembros del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia del Fondo.....	9
3.1.7. Personal Clave y Gerente del Fondo.....	13
3.1.8. Datos relativos a los asesores de inversión.....	13
3.1.9. Datos del Gestor Externo	13
3.1.10. Política de distribución de dividendos del Fondo.....	13
3.2. Descripción de operaciones y desarrollo del Fondo	14
3.2.1. Excesos de participación presentados en el Fondo.....	14
3.2.2. Excesos de inversión e inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo	14
3.2.3. Hechos de Importancia ocurridos en el Fondo.....	14
3.2.4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo	16
3.2.5. Operaciones del Fondo	17

CAPIA

3.2.6. Inversiones.....	17
3.2.7. Contingencias.....	18
3.3. Procesos Legales	18
4. La Sociedad Administradora.....	19
4.1. Datos Generales.....	19
4.2. Composición Accionaria	19
4.2.1. Grupo Económico	20
4.3. Procesos Legales	20
4.4. Descripción de Operaciones y Desarrollo	20
4.5. Directorio y Principales Funcionarios.....	21

CAPIA

1. Declaración de Responsabilidad

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Información Financiera y Manual para la Preparación de Información Financiera y en el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras vigentes, mediante las cuales se dan las instrucciones y contenido mínimo para la elaboración de la Memoria Anual de los Fondos y la suscripción de responsabilidad, según la siguiente declaración:

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo y administración del Fondo de Inversión CAPIA RADIX (en adelante, "El Fondo") durante el año 2025. Los firmantes se hacen responsables por los daños que puede generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con las normas del Código Civil.

San Isidro, marzo de 2026

Carlos Rojas Perla
CAPIA SAFI S.A.

CAPIA

2. Carta de la Gerencia

Estimados Partícipes:

En mi calidad de Gerente del Fondo tengo el agrado de presentar a ustedes la Memoria Anual de CAPIA RADIX Fondo de Inversión, correspondiente al periodo 2025.

El año 2025 fue el segundo año de crecimiento económico superior a 3% para la economía peruana. La economía respondió a la estabilidad política y macroeconómica, generando un crecimiento de 3.4% impulsado por la demanda interna que creció +5.8%, una baja de tasas de interés por parte del Banco Central de Reserva del Perú y una apreciación del tipo de cambio del orden de 10% vs el dólar.

Para CAPIA RADIX, fue un año retador y productivo donde cumplimos cabalmente con el plan diseñado y presentado a nuestros partícipes. Durante el año, el proyecto Parque Logístico Callao (PLC) cumplió con entregar en la fecha pactada la Nave 300B, una nave para un cliente multinacional del sector de alimentos y bebidas por un área de 23,576 m² que supera en sus características a naves construidas actualmente en el Perú: empezamos la construcción de la Nave 200, teniendo como anclas a un par de nuestros clientes actuales; concretamos la firma de un contrato nuevo con una empresa regional de empaques para la nave 400 que se entregará durante el año 2026 y ampliamos nuestro financiamiento para la construcción de nuestras naves logísticas con el Banco BBVA Perú a un monto de US\$35 millones de dólares.

Asimismo, el Parque Logístico Callao fue nominado como finalista en la categoría "Proyecto Industrial y Logístico por los GRI Awards Andean 2025". Este reconocimiento nos alegra y reafirma nuestra labor como un operador con estándares elevados y buenas prácticas.

En la presente Memoria Anual, detallamos las operaciones del Fondo y el estado de las inversiones del portafolio.

Finalmente, quiero expresar nuestro reconocimiento y agradecimiento a todos los colaboradores de CAPIA SAFI S.A. (en adelante, la "SAFI" o la "Sociedad Administradora") por su compromiso y dedicación con CAPIA RADIX. Asimismo, agradezco especialmente a los partícipes por la confianza depositada en nosotros para el desarrollo de este proyecto.

Carlos Rojas Perla
CAPIA SAFI S.A.

CAPIA

3. Información del Fondo

3.1. Datos Generales

3.1.1. Denominación

CAPIA RADIX Fondo de Inversión es un fondo de capital cerrado y con un número fijo de cuotas de participación, integrado por aportes de inversionistas institucionales.

3.1.2. Objeto de Inversión y Política de inversiones del Fondo

El Fondo tiene por objeto principal la participación en el desarrollo, arrendamiento y posterior venta de Proyectos Inmobiliarios a través de la inversión de sus recursos en Inversiones Inmobiliarias. Para ello, el Fondo podrá invertir directamente en (i) Bienes Inmuebles; o, (ii) Empresas Inmobiliarias que hayan sido o fueran a ser constituidas con la finalidad específica de llevar a cabo Proyectos Inmobiliarios.

Las referidas Inversiones Inmobiliarias se encontrarán sujetas a los límites establecidos en el artículo 19 del Reglamento de Participación (en adelante, el "Reglamento"). Sin perjuicio de ello, el Fondo podrá realizar otras inversiones, en los términos y condiciones señalados en el artículo 18 del Reglamento. La Política de inversión del Fondo se establece en el Reglamento del Fondo.

El Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes instrumentos financieros:

- **Inversiones inmobiliarias:** (i) adquisición de bienes inmuebles, (ii) constitución o participación en empresas inmobiliarias cuyo fin sea el desarrollo de proyectos de dicha índole, (iii) adquisición de acciones, participaciones y/o bonos convertibles en acciones emitidos por empresas inmobiliarias, (iv) la constitución de fidecomisos o patrimonios autónomos mediante los cuales se administren los bienes de proyectos inmobiliarios, (v) contratos de consorcio, joint venture, asociación en participación y/o cualquier tipo de contrato asociativo con cualquier tercero (incluyendo pero no limitándose a un desarrollador inmobiliario o empresas inmobiliarias, y (vi) cualquier otra forma mediante la cual el Fondo adquiera participación en las empresas inmobiliarias o bienes inmuebles.
- **Otras inversiones e instrumentos derivados:** (i) depósitos a plazo en moneda nacional o moneda extranjera, en entidades bancarias nacionales o extranjeras, (ii) instrumentos representativos de aquellos depósitos a plazo señalados previamente, siempre que la entidad emisora posea una calificación igual o mayor a B+ o su equivalente en moneda local o extranjera.

CAPIA

Asimismo, el Fondo podrá invertir en instrumentos derivados siempre que se realicen con la única finalidad de cubrir el riesgo de moneda y no estén relacionados a fines especulativos u otros fines. En caso de la inversión en instrumentos derivados se realice fuera de mecanismos centralizados de negociación, las contrapartes deben estar supervisadas por los respectivos reguladores de los mercados donde dichos instrumentos se negocien. Dichas operaciones deben encontrarse formalizadas a través de convenios marco de contratación que sigan las mejores prácticas internacionales sobre dicha materia.

Conforme al artículo 19 del Reglamento, el Fondo debe cumplir con los siguientes límites:

Límites Globales	% Límite
Inversiones Inmobiliarias	100%
Otras Inversiones	10%
Instrumentos Derivados	10%
Límites por sector	
Por Proyecto	100%
Límites Individuales	
Por Proyecto Inmobiliario	40%
Por Grupo Económico	40%
Por Bien Inmueble	50%

El Fondo estará prohibido de invertir sus recursos en las inversiones Inmobiliarias y "Otras Inversiones" en las que participe la SAFI, sus directores, gerentes, accionistas, miembros del Comité de Inversiones, miembros del Comité de Vigilancia o el Grupo Económico de la SAFI, que tengan una participación en las personas jurídicas antes mencionadas, salvo aprobación previa de la Asamblea General.

Otras restricciones de la Política de Inversión del Fondo relacionadas a determinadas personas/inversiones incluyen:

La SAFI, sus directores, gerentes, accionistas y grupo económico, los miembros de los Comités de Inversiones y de Vigilancia, están prohibidos de: (i) adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, bienes o derechos del Fondo, ni arrendar, vender, dar en usufructo, o dar para su utilización o explotación sus bienes o derechos al Fondo, (ii) recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del Fondo, (iii) efectuar cobros directa o indirectamente al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado en el Reglamento, (iv) dar préstamos al Fondo, salvo que la Asamblea General (excluyendo de su participación a la SAFI, y/o a las personas relacionadas a la SAFI, en su calidad de partícipes) haya previamente autorizado el

CAPIA

mismo y sus condiciones , y (v) ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora.

Asimismo, el Fondo estará prohibido de invertir sus recursos en las inversiones inmobiliarias u otras inversiones en las que participe la SAFI, sus directores, gerentes, accionistas y grupo económico, los miembros de los Comités de Inversiones y de Vigilancia, que tengan una participación en las personas jurídicas antes mencionadas, salvo aprobación previa de la Asamblea General.

Cabe mencionar que Carlos Rojas Perla y Augusto Barreto Espantoso, accionistas de CAPIA SAFI, son también partícipes del fondo CAPIA RADIX, cumpliendo y superando la normativa SBS sobre compañías de seguro que exige un mínimo de 2% de compromiso por parte de los “managers” sobre el patrimonio y cumpliendo con las mejores prácticas de gobierno corporativo donde se pide alinear los intereses de los “managers” o “general partners” con los partícipes o “limited partners”.

3.1.3. Plazo de duración del Fondo

El Fondo inició sus operaciones el 13 de junio de 2022, siendo su plazo de duración de siete (7) años dividido en dos períodos, el período de inversión de cinco (5) años y el período de desinversión de dos (2) años, prorrogable por dos (2) periodos adicionales de un (1) año cada uno, a sugerencia de la SAFI, y sujeto a la aprobación de la Asamblea General.

Cabe precisar que el período de desinversión del Fondo se inició el 30 de mayo de 2025. Dicha etapa fue aprobada por la Asamblea de Partícipes y comunicada oportunamente al mercado mediante el Hecho de Importancia correspondiente.

3.1.4. Datos relativos a su inscripción en el Registro Público de Mercado de valores

El Fondo se constituyó bajo el Régimen Simplificado, siendo sus cuotas de participación colocadas mediante oferta pública. El Fondo fue inscrito el 4 de mayo de 2022 en el Registro Público de Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) con número de EXP. 2022019417. Asimismo, se realizó la modificación al Reglamento del Fondo, el cual fue inscrito el 6 de octubre de 2022, según expediente número 2022040119.

CAPIA

3.1.5. Valor Nominal de la Cuota, número de cuotas emitidas, número de cuotas pagadas, y el porcentaje pendiente de pago, condiciones y plazos de pago

Las cuotas de participación tienen un valor nominal de US\$ 1.00 (Un dólar de los Estados Unidos de América) cada una. Estas cuotas son nominativas y están representadas por anotación en el registro. Cada cuota de participación otorga derecho a un voto en la Asamblea General.

A continuación, se detalla la distribución de las cuotas según cada partícipe, así como el total del capital el cual fue suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2025.

Valor Cuota al 31 de diciembre 2025	
Número de Partícipes	7
Número de Cuotas Emitidas	23,557,056
Capital Suscrito	US\$ 23,557,056.00
Prima	US\$ 480,444.48
Capital Comprometido*	US\$ 24,037,500.48
Capital Suscrito Pagado	US\$ 14,817,388.00
Prima Pagada	US\$ 302,199.52
Capital Comprometido Pagado	US\$ 15,119,587.52
Capital Suscrito Pagado / Capital Suscrito	62.9%
Capital Comprometido Pagado / Capital Comprometido	62.9%
Valor Cuota Nominal	US\$ 1.0000
Valor Cuota del Fondo	US\$ 1.1700

3.1.6. Relación de los miembros del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia del Fondo

▪ Comité de Inversiones

El Fondo contará con un Comité de Inversiones constituido por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros, los cuales serán designados por la SAFI y podrán ser removidos por la misma SAFI o por la Asamblea General de Partícipes, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento. Dichos miembros podrán estar vinculados a la SAFI o a su grupo económico y deberán contar con una adecuada formación académica y profesional.

CAPIA

Las funciones del Comité de Inversiones son indelegables. Las sesiones se realizarán cada vez que la SAFI lo requiera o a pedido del mismo Comité, con una periodicidad mínima trimestral durante el plazo de duración del Fondo. El quórum del Comité de Inversiones es la mitad más uno de sus miembros (si el número es impar sería el número entero superior a la mitad de este) y sus decisiones se aprueban por mayoría simple de sus miembros.

Según lo señalado por la SAFI, inicialmente el Comité de Inversiones del Fondo estará conformado por las personas que se señalan a continuación, quienes presentan una amplia y adecuada experiencia profesional y académica, lo cual es relevante para el desempeño de sus funciones en el Fondo:

Elena Aida Conterno Martinelli (Miembro Independiente)

Estudió Economía en la Universidad del Pacífico y un Máster en Administración Pública en la Universidad de Harvard. Es Especialista en gestión pública, exministra de la Producción y, actualmente, presidenta de Mujeres Cuidadoras. Es directora de diversas empresas y entidades sin fines de lucro. Se ha desempeñado como presidenta de IPAE, la Sociedad Nacional de Pesquería, jefa del Proyecto "USAID / Facilitando Comercio" y coordinadora en el Proyecto "USAID / Pro Descentralización". Presidió el CADE Ejecutivos del 2015. Ha desempeñado diversos cargos ejecutivos y de asesoría en instituciones del sector público, y ha sido consultora de diversos organismos de cooperación internacional. Es miembro del Comité de Inversiones desde su inicio.

María Rossana Arnaiz Figallo (Miembro Independiente)

Economista por la Universidad de Lima y Máster en Dirección de Empresas por la Universidad de Piura, además ha cursado el Global Senior Management Program del IE Business School. Cuenta con 25 años de experiencia profesional en banca, finanzas corporativas, sector inmobiliario, estructuración de negocios y productos financieros. Es actualmente directora de Administración, Finanzas y Tecnología del Centro Comercial Jockey Plaza. Antes de ello, fue la Gerente General de Inmobiliaria Valora, principalmente en el desarrollo de vivienda social, estuvo a cargo del primer fondo de desarrollo inmobiliario de W Capital SAFI del grupo Wiese; tuvo a su cargo por siete años la banca inmobiliaria y el producto hipotecario en Scotiabank Perú, habiendo sido previamente funcionaria de banca de inversión y mercado de valores de Banco Wiese Ltda. Ha sido por varios periodos miembro del Comité Ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios - ADI Perú y durante el año 2025 ocupó el cargo de directora Independiente del Fondo Mi Vivienda. Es miembro del Comité de Inversiones desde su inicio.

CAPIA

Gabriela María Barreto Sayán

Es Ingeniera Industrial de la Universidad de Lima, con un MBA en Vlerick Leuven-Gent Management School en Lovaina (Bélgica) y tiene una especialización en Negocios Internacionales en la Universidad de Berkeley (Estados Unidos). Actualmente se desempeña como Gerente General en DC Landbank, una empresa vinculada al Grupo DC dedicado a la generación de valor de propiedades. Cuenta con más de 20 años de experiencia, siendo anteriormente responsable de las inversiones, desarrollo y gestión de los Negocios Inmobiliarios de CAPIA. Previo a CAPIA fue directora de Inversiones Inmobiliarias en Credicorp Capital (Perú), Gerente de Desarrollo en Goodman para el Sur de Europa, funcionaria de Negocios para empresas del sector Inmobiliario en el Banco Sudamericano/Scotiabank (Perú) y miembro del equipo de análisis de proyectos residenciales y comerciales de Urbi Propiedades (Perú). Asimismo, se hace constar que la Sra. Gabriela María Barreto Sayán, miembro del Comité de Inversiones, mantiene un vínculo de parentesco en cuarto grado de consanguinidad (primo hermano) con el Sr. Augusto Barreto Espantoso, quien posee una participación accionaria en CAPIA SAFI. Es miembro del Comité de Inversiones desde setiembre 2025.

Augusto Felipe Barreto Espantoso

Bachiller en Economía y en Administración de Empresas de Florida International University y cuenta con un MBA de The Wharton School, University of Pennsylvania. Becario de Fulbright y de la OEA. Socio responsable de la ejecución de transacciones de banca de inversión en CAPIA. Ha asesorado a los principales grupos económicos en la región andina en distintas transacciones a lo largo de una larga carrera como banquero de inversión. Antes de incorporarse a CAPIA, entre el 2008 al 2013, fue Socio de Lazard para América Latina y responsable por la presencia de la firma en Perú. Anteriormente, trabajó por 11 años para Citigroup Global Markets en Nueva York, donde fue Head de Banca de Inversión para América Latina. Antes, fue vicepresidente de Banca de Inversión en Salomon Smith Barney y Salomon Brothers en Nueva York y Londres. En sus más de 30 años de experiencia en la industria, ha ejecutado más de 100 transacciones de Fusiones y Adquisiciones y Mercados de Capitales a nivel global por un monto total que excede los US\$85 mil millones. Es miembro del Comité de Inversiones desde su inicio.

Carlos Rojas Perla

Bachiller en Administración de Empresas de la Universidad del Pacífico con cursos de especialización en la Universidad de Harvard y Monterrey. Socio responsable de los negocios de gestión de activos de CAPIA. Antes de incorporarse a CAPIA, fue Chief Investment Officer y director en Compass Group SAFI, donde manejó diversos fondos con activos superiores a los US\$ 300 millones. Gestionó el primer hedge fund de acciones peruano, Peru Special Investments Fund (PSIF), que llegó a tener US\$135 millones en activos bajo manejo. Fue Portfolio Manager de Compass Colombia, donde manejó dos fondos de acciones colombianas que sumaban más de US\$70 millones.

CAPIA

Anteriormente, fue Sub Gerente de Inversiones en Rímac Seguros con inversiones cercanas a US\$300 millones. Participó de diversas operaciones de M&A, y actuó como asesor financiero en diferentes inversiones. Asimismo, fue Andean Sales Trader para Deutsche Bank en Lima y Nueva York. Además, fue Head of Sales and Trading para diversas casas de bolsa en Perú. Ha sido director independiente de Pesquera Exalmar, Enel Generación S.A.A. y director de AENZA S.A.A. También es mentor Endeavor, ganador de premio al mentor del año 2021 e inversionista ángel. Es miembro del Comité de Inversiones desde su inicio.

▪ **Comité de Vigilancia**

El Comité de Vigilancia está integrado por un número de tres (3) miembros, elegidos por periodos de dos (2) años, designados por la Asamblea General. El Comité de Vigilancia tiene la atribución de velar por que la Sociedad Administradora cumpla con la ley, el reglamento de fondos de inversión y en el Reglamento, así como también resolver los conflictos de interés y demás asuntos que sean sometidos a su consideración respecto de las Inversiones del Fondo. El Comité de Vigilancia se reunirá trimestralmente durante el plazo del Fondo.

A continuación, se detalla la relación de los miembros del Comité de Vigilancia:

Miembros del Comité de Vigilancia		
Protecta Security Compañía de Seguros		Protecta Security es una empresa de Vida y Reaseguros, que cuenta, además, con la licencia para el ramo de Seguros Generales autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) para operar en este último. Desde el año 2015 forma parte del holding chileno Grupo Security.
Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros		La empresa se constituyó en Lima en septiembre de 1992 como resultado de la fusión de «El Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros» y «Peruano Suiza Compañía de Seguros y Reaseguros» que fueron fundadas en 1943 y 1948 respectivamente. Esta empresa pertenece a Credicorp.
La Positiva Vida Seguros y Reaseguros SA		La Positiva Vida Seguros y Reaseguros se constituyó en Arequipa el 20 de julio de 2005 bajo la denominación La Positiva Vida Seguros y Reaseguros S.A., es una empresa de nacionalidad peruana, y cuenta con una participación accionaria de 53.55%. CF Inversiones Perú S.A.C, es una sociedad anónima peruana, subsidiaria de Consorcio Financiero S.A. de Chile, con una participación accionaria de 40.14% FID PERÚ S.A., es una sociedad anónima peruana, subsidiaria de Fidelidade de Portugal con una participación accionaria de 5.69%.

CAPIA

3.1.7. Personal Clave y Gerente del Fondo

De acuerdo con el Anexo 5 del Reglamento del Fondo, el Personal Clave del Fondo son las siguientes personas: (i) Carlos Rojas, (Miembro de Comité de Inversiones sin derecho a voto y Gerente del Fondo) y (ii) Augusto Barreto (Miembro de Comité de Inversiones). Asimismo, Gabriela Barreto dejó de formar parte del Personal Clave y cesó en sus funciones como gerente del Fondo, como consecuencia de su renuncia, se comunicó oportunamente a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) el 19 de agosto de 2025.

Al respecto, el Reglamento define un Evento de Personal Clave, el cual se configura cuando existe la renuncia, remoción, incapacidad, fallecimiento u ocurrencia de cualquier evento que implique la ausencia permanente y concurrente de dos de los tres miembros que tienen la denominación de Personal Clave, así como los procedimientos aplicables en caso de producirse dicho evento, el cual, a la fecha no se ha producido.

3.1.8. Datos relativos a los asesores de inversión

Salvo por la labor de los miembros del Comité de Inversiones, el Fondo no ha recibido servicios de asesoría de inversión durante el periodo 2025.

3.1.9. Datos del Gestor Externo

El Fondo no ha recibido servicios de gestores externos durante el periodo 2025.

3.1.10. Política de distribución de dividendos del Fondo

Los flujos distribuibles del Fondo provenientes de las inversiones serán distribuidos a los partícipes de manera trimestral y/o en la oportunidad en que la Sociedad Administradora lo determine, a su sola discreción, siempre que dichos flujos distribuibles superen las provisiones de gastos y comisiones aplicables, de acuerdo con el siguiente detalle.

1. Restitución del 100% del capital pagado al Fondo, a prorrata de la participación de los partícipes del Fondo en dólares
2. Distribución de los flujos distribuibles a favor de los partícipes, a prorrata de su participación en el Fondo, hasta que las sumas distribuidas a los partícipes sean iguales al retorno preferencial.
3. El monto restante será repartido de la siguiente manera:
 - El 80% de dicho monto a los partícipes, a prorrata del capital pagado al Fondo.
 - El 20% de dicho monto a la Sociedad Administradora, que es el monto correspondiente a la retribución variable., conforme lo establecido en el artículo 72 del Reglamento.

CAPIA

3.2. Descripción de operaciones y desarrollo del Fondo

3.2.1. Excesos de participación presentados en el Fondo

Durante el periodo 2025, no se presentaron excesos de participación en el patrimonio neto del Fondo.

3.2.2. Excesos de inversión e inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo

Conforme al Reglamento, el Fondo debe cumplir con los siguientes límites. Dichos límites son medidos conforme al literal B) del artículo 19 del Reglamento de Participación. Cabe señalar que la política referida los límites de inversión, establecida en el artículo 19 del Reglamento de Participación, no resulta aplicable en el período de desinversión del Fondo, el cual se inició el 30 de mayo de 2025. El adelanto de dicho periodo fue aprobado por la Asamblea de Partícipes y comunicado oportunamente mediante Hecho de Importancia. A continuación, la medición de los límites de inversión:

Límites Globales	Límite (%)	Monto (US\$)	Total (%)	Cumplimiento
Inversión Inmobiliaria	Hasta 100%	17,068,818	65.0%	N.A.
Otras Inversiones	Hasta 10%	270,000	1.0%	N.A.
Instrumentos Derivados	Hasta 10%	-	-	N.A.

Límites Globales	Límite (%)	Monto (US\$)	Total (%)	Cumplimiento
Industrial / Logístico	Hasta 100%	17,068,818	65.0%	N.A.

Límites Individuales	Límite (%)	Monto (US\$)	Total (%)	Cumplimiento
Por Proyecto Inmobiliario	Hasta 40%	17,068,818	65.0%	N.A.

3.2.3. Hechos de Importancia ocurridos en el Fondo

Durante el 2025, han ocurrido los siguientes hechos de importancia relacionados al Fondo, los cuales han sido oportunamente comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

CAPIA

Item	Hechos de Importancia al 31 de diciembre de 2025
1	El 23 de enero del 2025 se comunicó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) el requerimiento de llamado de capital para CAPIA RADIX Fondo de Inversión por el importe total de US\$ 699,999.84.
2	El 31 de enero de 2025, se envió a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la información financiera del fondo CAPIA RADIX Fondo de Inversión, correspondiente al cuarto trimestre del 2024: (i) análisis y discusión de gerencia, (ii) declaración de responsabilidad, (iii) notas a los estados financieros intermedios, y (iv) archivo estructurado unificado.
3	El 24 de febrero del 2025, se comunicó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) el requerimiento de llamado de capital para CAPIA RADIX Fondo de Inversión por el importe total de US\$ 860,011.56.
4	El 31 de marzo del 2025, se comunicó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la aprobación mediante Asamblea Universal de Partícipes de: (i) Información Financiera Auditada (dictamen, estados financieros y notas) y (ii) Memoria Anual 2024. Asimismo, se envió el archivo estructurado unificado a la SMV.
5	El 29 de abril de 2025, se envió a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la información financiera del fondo CAPIA RADIX Fondo de Inversión, correspondiente al primer trimestre del 2025: (i) análisis y discusión de gerencia, (ii) declaración de responsabilidad, (iii) notas a los estados financieros intermedios, y (iv) archivo estructurado unificado.
6	El 28 de mayo del 2025, se informó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la emisión del informe de la clasificación de riesgo de las cuotas de participación del fondo "CAPIA RADIX FONDO DE INVERSIÓN" realizada por Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A.
7	El 30 de mayo del 2025, se informó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) que a través de la Asamblea General de Partícipes se aprobó por unanimidad adelantar el periodo de desinversión del fondo "CAPIA RADIX FONDO DE INVERSIÓN", que se dará inicio desde adoptado el acuerdo.
8	El 25 de julio de 2025, se envió a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la información financiera del fondo CAPIA RADIX Fondo de Inversión, correspondiente al segundo trimestre del 2025: (i) análisis y discusión de gerencia, (ii) declaración de responsabilidad, (iii) notas a los estados financieros intermedios, y (iv) archivo estructurado unificado.
9	El 19 de agosto del 2025, se informó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la renuncia de la señora Gabriela María Barreto Sayán al cargo de Gerente del Fondo y Personal Clave según Reglamento de Participación de CAPIA RADIX Fondo de Inversión.
10	El 25 de agosto del 2025, se informó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) los acuerdos adoptados por el Directorio de CAPIA SAFI: (i) la designación del señor Carlos Rojas Perla como reemplazo temporal al cargo de Gerente del Fondo de "CAPIA RADIX FONDO DE INVERSIÓN", (ii) la designación de la señora Gabriela

CAPIA

	María Barreto Sayán como nuevo miembro del Comité de Inversiones del fondo CAPIA RADIX Fondo de Inversión.
11	El 27 de agosto del 2025, se informó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) que a través de la Asamblea General de Partícipes se aprobó por unanimidad la designación de la Sociedad Auditora a la empresa Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de PWC, para que realice los servicios de auditoría externa para los ejercicios 2025 y 2026.
12	El 26 de setiembre del 2025, se informó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) el requerimiento de llamado de capital para CAPIA RADIX Fondo de Inversión por el importe total de US\$ 2,137,970.36.
13	El 30 de octubre de 2025, se envió a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la información financiera del fondo CAPIA RADIX Fondo de Inversión, correspondiente al tercer trimestre del 2025: (i) análisis y discusión de gerencia, (ii) declaración de responsabilidad, (iii) notas a los estados financieros intermedios, y (iv) archivo estructurado unificado.
14	El 25 de noviembre de 2025, se informó a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) la emisión del informe de la clasificación de riesgo de las cuotas de participación del fondo "CAPIA RADIX FONDO DE INVERSIÓN" realizada por Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A.

3.2.4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo

En el siguiente cuadro, se puede observar la evolución del valor cuota sobre un valor nominal de US\$ 1.00 durante el periodo 2025.



CAPIA

3.2.5. Operaciones del Fondo

El Fondo dio inicio a sus actividades el 13 de junio de 2022.

3.2.6. Inversiones

El Fondo ha realizado inversiones a través de su participación en empresas cuya finalidad es el desarrollo de proyectos inmobiliarios conforme a la Política de Inversión del Fondo.

▪ Inversiones inmobiliarias del Fondo

Inversiones	Fecha	Valor Invertido (US\$)	Valor Actual (US\$)	Participación de la cartera total %
Parque Logístico Callao (PLC)*	Dic-25	13,736,094	17,068,818**	98.4%

(*) PLC comprende el desarrollo y operación de un área arrendable de 91,173 m² de almacenes logísticos Clase A, sobre un terreno de 186,429 m² ubicado en la av. Faucett, al costado del Aeropuerto Jorge Chávez, con acceso estratégico al Puerto del Callao y a las vías principales de carga y transporte de Callao y Lima. Se cuenta como socio estratégico a Logistic Properties of the Americas (LPA), una empresa con más de 12 años de experiencia en desarrollos de parque logísticos en Perú, Colombia, y Costa Rica, listada en la Bolsa de Nueva York. Además, el proyecto se está desarrollando con los más altos estándares medioambientales y está adoptando un enfoque estratégico y por fases para la Certificación EDGE otorgada por el Banco Mundial a proyectos sostenibles.

PLC destaca por obtener el segundo puesto en la categoría de proyectos industriales y logísticos de la región "Proyecto Industrial y Logístico del Año en los Premios GRI Andinos 2025".

Al 31 de diciembre de 2025, PLC concentra una cartera de arrendatarios compuesta por empresas líderes multisectoriales del mercado peruano, regional y global. Entre las contrapartes que operan destacan empresas de consumo masivo, retail farmacéutico, de empaques regionales, multinacionales de alimentos y bebidas con estándares globales, operadores

CAPIA

logísticos de grupos económicos y distribuidores especializados en el sector salud y consumo.

PLC cuenta con el apoyo financiero del Banco BBVA Perú, entidad que está financiando la construcción de las naves logísticas por un total de US\$35 millones de dólares. Este financiamiento asegura la continuidad del desarrollo de la infraestructura logística.

(**) El valor actual incluye una ganancia por valorización acumulada de US\$3,332,724 según informe de valorización y de conformidad con el reglamento de participación del Fondo. Este monto se desglosa en un incremento de US\$1,808,818 reconocido en el periodo 2025 y una valorización de US\$1,523,906 registrada en 2024.

▪ Otras Inversiones

Inversiones	Fecha	Valor Invertido (US\$)	Valor Actual (US\$)	Participación de la cartera total %
Depósitos a plazo (*)	Dic-25	270,000	270,018	1.6%

(*) Corresponde a un depósito a plazo mantenido en una entidad bancaria local, en dólares de los Estados Unidos de América, con una tasa anual de 2.45% y con vencimientos el 6 de enero de 2026, dichos depósitos devengan intereses.

3.2.7. Contingencias

Durante el periodo 2025, el Fondo no presentó deudas tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso y/o que puedan afectar la situación financiera o resultados del mismo.

3.3. Procesos Legales

El Fondo no mantiene ningún proceso, causa legal o judicial pendiente en su contra. La Gerencia de la Sociedad Administradora no tiene conocimiento de ninguna causa legal o judicial, que pudiera ser abierta, o que se espere sea abierta, en contra de los intereses del Fondo.

CAPIA

4. La Sociedad Administradora

4.1. Datos Generales

CAPIA Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. es una sociedad anónima que se constituyó en la ciudad de Lima, Perú, mediante Escritura Pública de fecha 28 de octubre de 2013, otorgada ante el Notario Público Dr. Eduardo Laos de Lama, y que fue inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima el 5 de noviembre de 2013. Su objeto social es dedicarse a la administración de uno o más fondos de inversión públicos y/o privados, por cuenta y riesgo de los partícipes y sus respectivos fondos. CAPIA SAFI está identificada con Registro Único de Contribuyente No. 20555116919 y su domicilio fiscal está ubicado en Avenida Pardo Y Aliaga N°652 Oficina N°303, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. El email de la sociedad administradora es info@capia.pe y su número de teléfono +(511)710-2500.

Mediante Resolución de Superintendente No. 050-2014-SMV/02 (en adelante, la "Resolución"), de fecha 28 de abril de 2014, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó el funcionamiento de CAPIA SAFI como sociedad administradora de fondos de inversión, siendo que con fecha 9 de mayo de 2014 la referida Resolución fue publicada en el Diario Oficial El Peruano. El Código de RPJ es OE5926.

Las actividades de CAPIA SAFI se encuentran reguladas por lo dispuesto en la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (Decreto Legislativo No. 862) y por el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (Resolución SMV No. 029-2014-SMV/01) y sus normas modificatorias, sustitutorias y reglamentarias emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

CAPIA SAFI tiene como objeto social la administración de fondos de inversión públicos y/o privados. El CIU al cual pertenece es el 6430 (fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares).

4.2. Composición Accionaria

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social de CAPIA SAFI es de S/ 4,925,000 (cuatro millones novecientos veinticinco mil y 00/100 soles), el cual está representado en 4,925,000 acciones íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal unitario es de S/ 1.00 (un y 00/100 sol). Asimismo, se precisa que el último aumento de capital, por un monto de S/ 177,774.00 (ciento setenta y siete mil setecientos setenta y cuatro y 00/100 soles), fue inscrito en los Registros Públicos de Lima el 23 de enero de 2026.

CAPIA

A continuación, se muestra el detalle de la distribución de la participación de los accionistas de la Sociedad Administradora:

Porcentaje de participación sobre el patrimonio de la Sociedad	Número de accionistas	2024
100 %	2	100%

Ambos accionistas de la Sociedad Administradora son de nacionalidad peruana.

4.2.1. Grupo Económico

La Sociedad Administradora pertenece al "Grupo Económico CAPIA" compuesto por las siguientes entidades:

- CAPIA Asset Management S.A.C
- CAPIA Servicios Financieros S.A.C
- CAPIA SAFI S.A.C

4.3. Procesos Legales

La Sociedad Administradora no mantiene ningún proceso, causa legal o judicial pendiente en su contra. La Gerencia no tiene conocimiento de ninguna causa legal o judicial, que pudiera ser abierta, o que se espere sea abierta, en contra de los intereses de la Sociedad Administradora.

4.4. Descripción de Operaciones y Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Administradora gestiona ocho fondos de inversión y un fondo en proceso de liquidación, cuya denominación y características se presentan a continuación:

Fondos Administrados	Valor Patrimonial	N° de Partícipes	Etapas
CAPIA Desarrollo Inmobiliario II En Liquidación	S/. 151,480	9	En Liquidación
CAPIA FI Acreencias LATAM B1 Soles	S/. 5,562,240	13	Operativo
CAPIA FI Acreencias LATAM B2 Soles	S/. 4,500,694	18	Operativo
CAPIA Acreencias LATAM B1 dólares	US\$ 5,327,541	34	Operativo
CAPIA FI Acreencias LATAM B2 dólares	US\$ 5,725,393	41	Operativo
CAPIA Deuda LATAM B1 Fondo de Inversión	US\$ 532,074	6	Operativo
CAPIA Deuda LATAM B2 Fondo de Inversión	US\$ 412,693	6	Operativo
CAPIA RADIX Fondo de Inversión	US\$ 17,337,069	7	Operativo

CAPIA

4.5. Directorio y principales funcionarios

Los miembros del Directorio de CAPIA SAFI son los siguientes:

Miembros del del Directorio de CAPIA SAFI	
Barreto Espantoso, Augusto Felipe	Presidente del Directorio
Rojas Perla, Carlos	Director
Bravo Guerra, Jessica Alicia	Director
Lavaggi Bernales, Flavio Gerardo	Director Independiente

Los principales funcionarios del Fondo son:

Principales funcionarios	
Rojas Perla, Carlos	Gerente General de la SAFI