

Fundamentos

El Comité de Clasificación de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, JCR LATAM) otorga la categoría “CP1-” para los Instrumentos de Corto Plazo y “A+” a los Bonos Titulizados del Patrimonio en Fideicomiso NEWCAPITAL – D. Leg. N° 861 no inscrito en la SMV, dirigido a inversionistas institucionales (en adelante, el “Patrimonio”). A continuación, se detallan los fundamentos más relevantes de la clasificación:

- **Descripción del proyecto y constitución del Patrimonio Fideicometido:** El proyecto consiste en la creación del servicio de movilidad urbana en los asentamientos humanos Prolongación Francisco Bolognesi, Ollanta Humala, San Valentín y Nuevo San Valentín, distrito de Coishco, provincia del Santa, departamento de Áncash, adjudicado a NEWCAPITAL Construcciones S.A.C. para su financiamiento y ejecución bajo el mecanismo de Obras por Impuestos (Oxi), por un monto referencial de PEN 11.06 millones. En el marco de dicha operación se constituyó el Patrimonio Fideicometido NEWCAPITAL – D. Leg. N° 861, administrado por Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., con el objeto de respaldar la emisión de Instrumentos de Corto Plazo (ICP). Conforme al Acto Constitutivo, los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL) que se emitan como consecuencia del avance y aprobación de las valorizaciones del proyecto, así como los derechos y flujos derivados de su comercialización y los demás bienes fideicometidos, serán incorporados progresivamente al patrimonio para atender las obligaciones derivadas de la emisión.
- **Descripción de los participantes en la estructura del Patrimonio:** En cuanto a las instituciones que intervienen de manera directa o indirecta dentro de la operatividad del Patrimonio se menciona a la Municipalidad Distrital de Coishco, la cual viene cumpliendo con los presupuestos asignados, aunque no evidencia un track record en cuanto a la materialización de proyectos bajo la modalidad de Oxi. Por parte del fiduciario, este cuenta con una amplia experiencia respecto a la constitución y administración de fideicomisos. En cuanto al fideicomitente, se trata de una entidad de reciente constitución pero enfocada exclusivamente en este tipo de proyectos. Cuenta con personal especializado, órganos de gobierno estructurados y recibió un aporte de capital de PEN 100.06 millones en bonos de reconstrucción, los cuales no constituyen un valor negociable en el mercado. Asimismo, el fideicomitente asume roles complementarios dentro de la estructura del patrimonio.
- **Dinámica creciente de proyectos de inversión mediante obras por impuestos (Oxi):** El mecanismo de Obras por Impuestos ha mostrado un desarrollo sostenido en el país, evidenciado por el incremento en el número de proyectos adjudicados, mayores montos de inversión comprometidos y una creciente participación del sector privado en el financiamiento de infraestructura pública. Asimismo, el marco normativo que regula la emisión de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL) proporciona un mecanismo definido para la recuperación de las inversiones efectuadas por las empresas privadas financiadoras. No obstante, la clasificación reconoce que la generación efectiva de dichos certificados continúa dependiendo del cumplimiento de los procedimientos técnicos y administrativos previstos en el Convenio de Inversión y de la adecuada ejecución del proyecto específico que respalda la operación.
- **Concentración de bienes y derechos destinados exclusivamente al respaldo de las emisiones de instrumentos:** Conforme al Acto Constitutivo, el Patrimonio Fideicometido incorpora los bienes, derechos y flujos destinados al respaldo de las emisiones de Instrumentos (ICP o bonos), entre los que destacan los Certificados de Inversión Pública Regional y Local

Informe Privado

Clasificación

Rating	Actual*
Instrumento de Corto Plazo	CP1-
Bonos Titulizados**	A+

* Información al 30 de junio del 2026.

Aprobado en comité de 31-08-2026.

Perspectiva**	Estable
---------------	---------

Metodologías utilizadas

Metodología de Clasificación de Instrumentos de Corto Plazo, versión N°02, aprobada mediante sesión de Directorio con fecha 06 de noviembre de 2025.

Metodología de Clasificación de Titulización de Flujos Futuros versión N°4, aprobada mediante sesión de Directorio con fecha 07 de julio del 2025.

Contactos

Diego Montané Quintana
diegomontane@jcrlatam.com
 Daicy Peña Ortiz
daicypena@jcrlatam.com
 (+51) 905 4070

(CIPRL), los derechos derivados de su comercialización, las cuentas fiduciarias, los derechos de cobro y demás bienes presentes y futuros que se incorporen durante la vigencia del fideicomiso. La concentración de dichos activos en el patrimonio fideicometido y su administración conforme a las disposiciones contractuales permiten que los recursos generados por la estructura sean destinados al cumplimiento de las obligaciones asumidas frente a los inversionistas.

- **Mecanismos de control para reducir riesgos:** La estructura incorpora mecanismos de control orientados a mitigar los riesgos asociados a la ejecución del proyecto y a la administración del patrimonio fideicometido. Entre ellos destacan la participación del Controllor Financiero, el Supervisor de Obra, el Representante CIPRL y el Fiduciario, quienes intervienen en el seguimiento de la ejecución del proyecto, la validación de los desembolsos y la administración de los activos fideicometidos. Asimismo, el Ratio de Emisión, que limita las colocaciones hasta el 80% del avance valorizado del proyecto, constituye un mecanismo orientado a mantener correspondencia entre el nivel de endeudamiento asumido y el avance de ejecución del proyecto.
- **Dependencia de los flujos del patrimonio respecto de la ejecución del proyecto y de la emisión oportuna de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL):** La capacidad del patrimonio fideicometido para atender las obligaciones derivadas de los instrumentos emitidos depende principalmente de la adecuada ejecución del proyecto, de la aprobación oportuna de las valorizaciones y de la emisión y posterior comercialización de los CIPRL, los cuales constituyen la principal fuente de recursos prevista en la estructura. Establecido el cronograma de avance del proyecto, se determina la emisión trimestral de los CIPRL. Una vez que el CIPRL figure como emitido en la plataforma MEF del fideicomitente, se realizará el endoso a las cuentas del Patrimonio Fideicometido Investment Trades, cedidos en dominio fiduciario por GCST. Al concretarse la venta (precio determinado por demanda del mercado al momento de emisión y requerimiento, descuento del 4.0%) los flujos serán depositados en las cuentas del patrimonio fideicometido.
En consecuencia, retrasos en la ejecución de la obra, observaciones técnicas, ampliaciones de plazo o demoras en la emisión o monetización de los certificados podrían afectar temporalmente la generación de los flujos esperados del patrimonio fideicometido.
- **Grado de avance de la ejecución del proyecto, cronograma de emisión de CIPRL y emisiones realizadas:** A la fecha de elaboración del presente informe y según el cronograma de avance del proyecto, al cierre de julio, se tiene un grado de avance mensual del 10.76% y un acumulado del 15.11%, proyectando finalizar el periodo a diciembre de 2026 con sus respectivos grados de avance hasta dicho cierre. Cabe mencionar que, a medida que se vaya ejecutando el proyecto, las proyecciones se irán ajustando. Asimismo, en lo que va del periodo se realizó la emisión del primer tramo de instrumentos de deuda por parte del patrimonio fideicometido, mediante la emisión de bonos titulizados por un importe de PEN 1.00 millón, habiéndose definido los términos y condiciones correspondientes, destacando pagos cuatrimestrales, amortización del tipo de bullet a una tasa anual del 13% o su equivalente mensual. Para futuras emisiones, la tasa de colocación será determinada en función de las condiciones de mercado, la estrategia comercial adoptada, el perfil del segmento de inversionistas objetivo y los términos que se establezcan en los documentos contractuales correspondientes. En cuanto a las emisiones de los CIPRL, el cronograma determina emisiones trimestrales una vez se tenga emitida la conformidad de valorización de avance de obra, al cierre de julio, dicho importe acumulado se situaba en PEN 1.19 millones, se proyecta un importe al cierre de agosto acumulado de PEN 2.67 millones, quedando pendiente su actualización.
- **Enfoque prudencial debido a las limitaciones de información identificadas respecto del fideicomitente y de algunos elementos de la estructura:** NEWCAPITAL Construcciones S.A.C. es una empresa de reciente constitución. A la fecha de evaluación, su estructura de balance está sustentada principalmente en inversiones mobiliarias en el activo y, como contrapartida, en su capital social. Una situación similar presenta el patrimonio fideicometido, constituido durante el periodo 2025, el cual no registra importes relevantes en sus estados financieros. Si bien la empresa opera con pérdidas netas, es preciso señalar que, aunque el monto del capital eleva sus indicadores de solvencia, el aporte de capital mencionado fortalece la posición patrimonial del fideicomitente, sin embargo, su contribución al perfil crediticio debe evaluarse con prudencia, dado que estos instrumentos no constituyen activos líquidos ni valores negociables en el mercado, por lo que no representan una fuente inmediata de caja para atender eventuales requerimientos de soporte al patrimonio fideicometido. Se está a la espera de los estados financieros auditados para obtener mayor precisión sobre el origen y la naturaleza de dicho aporte. Asimismo, la información disponible sobre el cronograma de emisión de los CIPRL se encuentra pendiente de actualización conforme vaya avanzando la obra. En consecuencia, se da una mayor ponderación a la calidad de la estructura fiduciaria, a la composición de los bienes fideicometidos y a los mecanismos de control previstos contractualmente, manteniendo un seguimiento continuo sobre la materialización de los flujos que respaldan la emisión. Asimismo, se pudieron evidenciar ciertas discrepancias descriptivas respecto al acto constitutivo y al contrato complementario de emisión del primer tramo, lo cual, si bien no afecta la operatividad de la emisión puede causar cierta confusión en su interpretación, no se obtuvieron las versiones modificadas. Se contó con información financiera histórica parcial del patrimonio fideicometido. Por otro lado, se refleja la ausencia de un flujo financiero proyectado y detallado del Programa de Instrumentos, lo cual incide directamente en la capacidad de contrastar amortizaciones, intereses y generación esperada de flujos provenientes de los CIPRL.

Definición de las Clasificaciones actuales:

- **CP1:** “Presenta el grado más alto de clasificación crediticia de corto plazo, cuenta con la más alta capacidad de pago del principal e intereses dentro del plazo de contrato suscrito, igualmente, válida para instrumentos de corto plazo al descuento que presenten el menor riesgo de incumplimiento.”

Las clasificaciones de “CP1” a “CP3” pueden ser modificadas con los signos “+” o “-”, para señalar su posición relativa dentro del respectivo nivel.

- **A:** “Emisión con buena calidad crediticia y capacidad aceptable de pago. Aunque presenta bajo riesgo crediticio, podría verse afectada por entornos económicos adversos.”

Las Clasificaciones de “AAA” a “BBB”, se emplean los signos “+” o “-” para indicar la posición relativa dentro del rango de calificación correspondiente.

Perspectiva

Estable: Asignada a la emisión de bonos de titulización.

Factores subyacentes a la clasificación

Factores Favorables

- Estructura definida y diversificada del patrimonio en fideicomiso; asignando funciones, responsabilidades a las partes involucradas.
- Grado de avance sostenido del proyecto, con proyecciones favorables.
- Realización de informes de conformidad de valorización de la obra, los cuales permiten evaluar no solo los grados de avance, sino también calcular el importe de pago mensual y acumulado; al tercer mes de ejecutado el proyecto y una vez preparado el tercer informe, se tiene previsto proceder con los mecanismos para la emisión del CIPRL.
- Entorno de Obras por Impuestos en constante desarrollo durante los últimos periodos.
- El fideicomitente viene ejecutando nuevos proyectos, adquiriendo mayor experiencia en el rubro.

Factores de Riesgo

- Retrasos en la elaboración de informes de valorización, lo cual puede repercutir en una demora en la emisión del CIPRL.
- Si bien el capital social del fideicomitente es un importe considerable (PEN 100.06 millones), al ser aporte no dinerario mediante bonos de reconstrucción, estos no poseen valor negociable; asimismo, no constituyen una fuente de liquidez inmediata.
- Demoras en los avances de la obra.
- Proyecciones de avances futuros no favorables.
- Demoras en la gestión y emisión del CIPRL por parte de las entidades públicas, lo cual puede afectar la entrada de flujos al patrimonio fideicometido.

Factores que pueden modificar el Rating Asignado

Los factores que pueden incidir positivamente en la clasificación

- **Ejecución satisfactoria del proyecto conforme al cronograma previsto.** La clasificación podría mejorar en la medida que el proyecto evidencie un adecuado cumplimiento de los hitos constructivos, sin desviaciones significativas en plazo, costo o calidad, permitiendo la aprobación oportuna de las valorizaciones y la emisión de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL) conforme a la programación establecida. La reducción del riesgo de ejecución fortalecería la predictibilidad de los flujos que respaldan la emisión.
- **Generación efectiva y oportuna de los flujos provenientes de los CIPRL.** Cumplimiento de la emisión, transferencia y comercialización de los CIPRL dentro de los plazos previstos, evidenciando un adecuado funcionamiento del mecanismo financiero establecido en la estructura fiduciaria. La confirmación de que los flujos reales se comportan conforme a las proyecciones reduciría la incertidumbre inherente a la etapa inicial de la operación.
- **Consolidación del funcionamiento de la estructura fiduciaria y de los mecanismos de control.** La adecuada actuación del fiduciario, del Controller Financiero, del supervisor de obra y del Representante CIPRL, evidenciada mediante un adecuado seguimiento de los recursos, control de desembolsos y cumplimiento de las obligaciones contractuales, fortalecería la confianza sobre la eficacia operativa de la estructura y reduciría el riesgo operacional del patrimonio fideicometido.
- **Incorporación de nuevos activos o proyectos que fortalezcan el patrimonio fideicometido.** La incorporación de nuevos bienes fideicometidos, proyectos adicionales o mayores flujos económicos que incrementen la cobertura patrimonial del fideicomiso podría mejorar el perfil crediticio de la emisión, siempre que ello no implique un incremento desproporcionado del riesgo asumido.

- **Validación de la experiencia operativa del Fideicomitente.** La culminación exitosa del proyecto y la evidencia de una adecuada capacidad técnica y de gestión por parte de NEWCAPITAL Construcciones S.A.C. permitirían reducir la incertidumbre derivada de la limitada información histórica disponible al momento de la clasificación, fortaleciendo la percepción sobre su capacidad para ejecutar futuras operaciones de características similares.
- **Adecuado desempeño del mecanismo de Obras por Impuestos.** La continuidad del crecimiento del mecanismo Oxl, una mayor participación del sector privado y la estabilidad del marco normativo aplicable favorecerían el desarrollo del mercado de Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL).

Los factores que pueden incidir negativamente en la clasificación

- **Retrasos en la emisión o comercialización de los CIPRL.** Demoras en el proceso de emisión, transferencia o venta de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local podrían afectar la liquidez del patrimonio fideicometido y limitar su capacidad para cumplir oportunamente con las obligaciones derivadas de los instrumentos emitidos.
- **Incremento de sobrecostos o contingencias durante la ejecución del proyecto.** La ocurrencia de prestaciones adicionales, modificaciones del expediente técnico, mayores costos de construcción o eventos no previstos que excedan la capacidad financiera del proyecto o del fideicomitente podrían afectar la viabilidad financiera de la operación y presionar negativamente la clasificación.
- **Debilitamiento financiero del Fideicomitente.** La evidencia de un deterioro patrimonial, problemas de liquidez o una menor capacidad financiera de NEWCAPITAL Construcciones S.A.C. para afrontar obligaciones contractuales, ejecutar la obra o responder frente a contingencias incrementaría el riesgo operativo de la estructura fiduciaria.
- **Deficiencias en la administración del patrimonio fideicometido.** Debilidades en la actuación del fiduciario, del Controller Financiero o de los mecanismos de supervisión, incluyendo deficiencias en los controles internos, errores en la administración de los recursos o incumplimientos de las obligaciones fiduciarias, podrían afectar la eficiencia operativa de la estructura y la protección de los inversionistas.
- **Materialización de riesgos legales o contractuales.** La existencia de controversias judiciales, arbitrajes, observaciones relevantes de la entidad pública, incumplimientos del Convenio de Inversión o dificultades para la ejecución de las garantías podría afectar la continuidad del proyecto y la generación de los flujos comprometidos.
- **Cambios adversos en el entorno político, económico o regulatorio.** Una reducción de la inversión pública, modificaciones relevantes al marco regulatorio de Obras por Impuestos, restricciones en la emisión de los CIPRL o un deterioro significativo del entorno macroeconómico y político podrían afectar el desarrollo del proyecto y la capacidad del patrimonio para cumplir con sus obligaciones financieras.

Limitaciones Encontradas

- No se contó con el flujo financiero proyectado y detallado del Programa de Instrumentos, que permita contrastar la programación de amortizaciones y pagos de intereses con la generación esperada de los flujos provenientes de los CIPRL.
- Errores descriptivos en documentación elaborada por el fiduciario.
- Información financiera parcial del patrimonio fideicometido; no se pudo contar con el estado de resultados al cierre del periodo 2025. Si bien los importes asociados a dichas cuentas son poco representativos en términos cuantitativos, la estructura del análisis requería disponer de la totalidad de la información disponible para asegurar su integridad.

Limitaciones Potenciales

Cualquier cambio relevante en las condiciones económicas, financieras, regulatorias, políticas o sectoriales, tanto a nivel local como internacional, podría afectar los supuestos utilizados en las proyecciones, así como la información relevante considerada en el análisis de la emisión del programa. En ese contexto, la evaluación se sustentó principalmente en la estructura fiduciaria, la programación financiera del proyecto, el cronograma de valorizaciones y los mecanismos contractuales incorporados en la operación. No obstante, las estimaciones de rating constituyen una opinión prospectiva sobre la capacidad de las emisiones para honrar sus obligaciones y enfrentar riesgos bajo un contexto de razonabilidad, por lo que no incorporan escenarios extremos de incertidumbre no previsibles. En consecuencia, **JCR LATAM** mantendrá un seguimiento permanente sobre la evolución del desempeño de las emisiones, la ejecución de sus flujos proyectados, la suficiencia patrimonial, el entorno de proyectos de inversión bajo la modalidad de obras por impuestos, entre otros.

Entorno Macroeconómico

Panorama general

Al cierre de junio de 2026, la economía peruana mantiene fortalezas macroeconómicas relevantes, sustentadas en la mejora fiscal y la sólida posición externa. El déficit fiscal anualizado se redujo a 1.3% del PBI, las RIN alcanzaron USD 95,553.00 millones y la cuenta corriente registró un superávit de 4.5% del PBI. Asimismo, la balanza comercial acumuló un superávit de USD 44,882.00 millones en los últimos doce meses y el EMBIG Perú se ubicó en 110 pbs, por debajo de Brasil y México.

No obstante, al mismo corte persisten vulnerabilidades asociadas a la moderación de la actividad, la inflación y la heterogeneidad sectorial. La producción nacional creció 1.75% en junio y 3.05% durante el primer semestre, aunque Pesca, Manufactura y Minería e Hidrocarburos registraron contracciones. Asimismo, la inflación total y subyacente se ubicaron en 4.01% y 4.46%, respectivamente, por encima del rango meta. En términos del balance de riesgos macroeconómicos, los principales riesgos a la baja corresponden a una desaceleración de China o de la economía mundial, una corrección de los precios de los minerales, condiciones financieras internacionales más restrictivas y la persistencia de presiones inflacionarias.

Con posterioridad al cierre de junio, la evaluación prospectiva incorpora la asunción del nuevo Gobierno y la instalación del Congreso bicameral. Si bien estos acontecimientos reducen parcialmente la incertidumbre asociada a la transición política, la fragmentación política y la necesidad de construir consensos mantienen desafíos de gobernabilidad. Asimismo, el Fenómeno El Niño y las tensiones geopolíticas podrían afectar la actividad productiva, los precios de energía, la inflación y las condiciones de financiamiento.

En términos de riesgo crediticio, estos factores podrían transmitirse mediante una menor generación de ingresos y flujo de caja, mayores costos financieros, deterioro de la capacidad de pago, menores exportaciones e ingresos fiscales y mayores costos de energía. En consecuencia, el monitoreo deberá concentrarse en la actividad económica, inflación, tasas de interés, recaudación y gasto fiscal, deuda pública, precios de minerales, términos de intercambio, RIN, tipo de cambio, EMBIG y evolución de los riesgos climáticos, geopolíticos y de gobernabilidad.

Contexto de la Industria

El mecanismo de Obras por Impuestos (OxI) se ha consolidado como una de las principales herramientas de inversión pública en el Perú para reducir brechas de infraestructura y servicios públicos mediante la participación del sector privado. Desde su implementación en 2008 hasta diciembre de 2025, se han adjudicado 1,110 inversiones por

un monto acumulado de PEN 17,301 millones, beneficiando a más de 64 millones de personas a nivel nacional.

La ejecución de inversiones se ha concentrado principalmente en los sectores de Educación (24% del monto adjudicado), Transporte (23%) y Salud (17%), reflejando la orientación del mecanismo hacia el cierre de brechas en infraestructura social y servicios básicos. Asimismo, sectores como saneamiento, seguridad ciudadana y planeamiento complementan la cartera de proyectos desarrollados bajo esta modalidad.

A nivel territorial, la inversión muestra una importante concentración en regiones con alta actividad minera y mayores necesidades de infraestructura. Áncash lidera el monto acumulado adjudicado con PEN 2,903 millones (17% del total), seguido por Arequipa con PEN 2,117 millones (12%) y Cusco con PEN 1,928 millones (11%). Estas tres regiones representan aproximadamente el 40% de la inversión total adjudicada mediante el mecanismo OxI.

Desde la perspectiva institucional, participan 362 entidades públicas, destacando los Gobiernos Regionales como los principales usuarios del mecanismo, con inversiones adjudicadas por S/ 8,519 millones (49.2% del total), seguidos por los Gobiernos Locales con PEN 5,685 millones (32.9%), el Gobierno Nacional con PEN 2,884 millones (16.7%) y las Universidades Públicas con PEN 212 millones (1.2%). Esta distribución evidencia la relevancia del mecanismo como instrumento de descentralización de la inversión pública.

En cuanto a la participación privada, desde el inicio del programa han intervenido 395 empresas, ya sea de forma individual o mediante consorcios. La inversión se encuentra fuertemente vinculada a sectores extractivos y de infraestructura, destacando las empresas de minería, que concentran aproximadamente el 28.5% del monto adjudicado, seguidas por empresas de construcción, servicios financieros y telecomunicaciones.

Respecto al avance de ejecución, al cierre de 2025 el 36% del monto total adjudicado corresponde a inversiones finalizadas, equivalentes a PEN 6,312 millones y 482 proyectos culminados. Adicionalmente, el 20% se encuentra en ejecución, el 25% en etapa de elaboración de expedientes técnicos y el 19% corresponde a proyectos adjudicados o con convenio suscrito pendientes de inicio. Esta composición evidencia una cartera aún dinámica, con una proporción significativa de proyectos en desarrollo que continuará generando inversión en los próximos años.

En términos de ejecución financiera, al cierre de 2025 se han emitido Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL) y Certificados de Inversión Pública Gobierno Nacional (CIPGN) por PEN 7,372 millones, monto que representa el reconocimiento de avances de obra y proyectos culminados. Durante 2025 se emitieron certificados por PEN 1,089 millones correspondientes a 168 inversiones, cifra que supera en 111% el monto registrado durante 2024,

evidenciando una aceleración en el reconocimiento financiero de las inversiones ejecutadas.

Asimismo, la cartera futura del mecanismo mantiene perspectivas favorables. Al cierre de 2025 se encontraban en proceso de selección 128 inversiones por aproximadamente S/ 2,641 millones, lo que refleja la continuidad del interés de las entidades públicas y del sector privado por utilizar este esquema de ejecución de infraestructura pública.

En conclusión, el mecanismo de Obras por Impuestos mantiene una trayectoria de crecimiento sostenida y se ha convertido en un instrumento relevante para acelerar la inversión pública, particularmente en regiones con importantes necesidades de infraestructura. La participación activa del sector privado, la elevada presencia de gobiernos regionales y locales, así como la existencia de una cartera significativa de proyectos en ejecución y por adjudicar, constituyen factores que respaldan la continuidad y sostenibilidad del mecanismo en el mediano plazo.

NEWCAPITAL Construcciones S.A.C.

NEWCAPITAL Construcciones S.A.C. (en adelante, NEWCAPITAL) es una empresa constituida el 18 de julio del 2025, cuyo objeto es dedicarse a consultoría y asesoría de proyectos para organismos, empresas e instituciones públicas y privadas, incluyendo gobiernos regionales y locales, entre otros.

Estructura accionaria

El capital social de NEWCAPITAL se encontraba conformado por 1,000 acciones con un valor individual de PEN 1.00 íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera: i) 500 acciones a favor del Sr. Rubén André Meza Mires y, ii) 500 acciones a favor del Sr. Gianfranco Meza Mires.

En agosto del 2025, los accionistas acordaron aumentar el capital de NEWCAPITAL por un importe de PEN 100.06 millones, emitiendo 100,061,887 nuevas acciones. Dicho aumento se dio a través de los aportes realizados por el Sr. Rubén André Meza Mires mediante aporte no dinerario por Bono de reconstrucción que corresponde a la Serie A, Sub – Serie A-11, N° 0761447, por lo cual, el nuevo capital queda conformado por un importe total de PEN 100.06 millones, con un total de 100,062,187 acciones, considerando que el Sr. Gianfranco Meza Mires conserva sus 500 acciones iniciales. En cuanto a la composición de estos bonos, estos tienen un valor nominal y, acorde a lo determinado en un peritaje, a junio del 2025 tenían un valor total de PEN 100,061,887; sin valor negociable en el mercado.

Gobierno Corporativo, Control Interno y Gestión de Riesgo

NEWCAPITAL concibe la infraestructura pública y el mecanismo de Obras por Impuestos (OxI) no solo como un proceso constructivo, sino como un vehículo de inversión estructurado de alto impacto social. El Gobierno Corporativo

garantiza que cada proyecto maximice el valor financiero de los impuestos de clientes y aliados, transformándolos en desarrollo sostenible para el país.

Mantiene definidas las principales funciones de sus órganos de gobierno: i) Junta General de Accionistas, ii) Directorio y, iii) Gerencia.

El Gobierno Corporativo se rige de manera obligatoria por un Sistema Integrado de Gestión (SIG). Las decisiones del Directorio y la Alta Gerencia deben alinearse estrictamente con las siguientes políticas: i) Política Antisoborno e Integridad Institucional, ii) Excelencia y Calidad en la Construcción, iii) Seguridad y Salud en el Trabajo y, iv) Sostenibilidad y Gestión Ambiental.

En cuanto a los mecanismos de control, se realizarán auditorías semestrales que combinen la revisión contable-financiera con auditorías técnicas de ingeniería en campo y auditorías de cumplimiento de los Sistemas de Gestión (ISO).

NEWCAPITAL reconoce que la asunción de riesgos es inherente al desarrollo de negocios en el sector construcción y en la estructuración de proyectos de inversión pública y privada, especialmente bajo el mecanismo de OxI. Esta política establece el marco de actuación para gestionar dichos riesgos de forma proactiva, garantizando la sostenibilidad y el cumplimiento normativo, siendo de cumplimiento obligatorio para todos los directores, gerentes, colaboradores, contratistas, consorciados y terceros vinculados.

La gestión de riesgos toma como base las normativas legales peruanas, así como un marco normativo internacional y sus buenas prácticas. Se rige por los principios de gestión de riesgos, los cuales consisten en: i) Integración, ii) Toma de decisiones, iii) Proporcionalidad y, iv) Transparencia.

Se establecen las principales líneas de defensa de acuerdo con la estructura organizacional:

- Primera Línea: Gerencias Operativas y jefes de proyectos.
- Segunda Línea: Oficial de Cumplimiento / Gerente de Riesgos.
- Tercera Línea: Auditoría Interna

La metodología de gestión aplicada abarca procesos clave identificados: i) Definición de metodología, ii) Identificación de riesgos, iii) Evaluación y análisis, iv) Valoración, v) Tratamiento del riesgo. Se detallan las actividades de monitoreo, seguimiento y mejora. Los informes deberán elaborarse de manera trimestral y presentarse a las principales líneas de defensa, según corresponda.

Plan estratégico

NEWCAPITAL define su visión, misión y valores en el marco del giro de su negocio, proyectos bajo modalidad de Obras por Impuestos.

Por tanto, define sus objetivos estratégicos basados en:

- Incrementar la cartera administrada a una tasa promedio de 25% anual.
- Posicionarse como una empresa referente en estructuración y gestión integral de Oxl.
- Consolidar una PMO bajo los mejores estándares establecidos.
- Fortalecimiento de alianzas formales con el sector público.
- Optimización de la obtención y canje de certificados CIPRL/CIPGN para proteger la liquidez de los clientes.

El modelo de negocio se centra en la identificación y estructuración técnica y legal de iniciativas públicas, la gestión integral de Oxl, así como diversos servicios otorgados. El mercado objetivo a la fecha del presente informe se centra en infraestructura de movilidad urbana, proyectos IOAR y proyectos bajo la modalidad de Servicios por Impuestos. Asimismo, prioriza la contratación de mano de obra local.

Acorde con el análisis FODA realizado, se identificaron las principales fortalezas y oportunidades, centradas en el equipo multidisciplinario y en un mejor marco para proyectos bajo Oxl. Sin embargo, como debilidades y amenazas se identifican el limitado track record de NEWCAPITAL, así como cambios regulatorios, retrasos administrativos y potenciales conflictos sociales. Cabe mencionar que NEWCAPITAL ya viene ejecutando otros proyectos.

Análisis financiero

Estructura de balance

Considerando la constitución de NEWCAPITAL (periodo 2025), el nivel de activos muestra una estructura poco diversificada. A julio de 2026, los activos totales sumaron PEN 101.82 millones (dic-25: PEN 100.15 millones), conformados principalmente por inversiones mobiliarias por un importe de PEN 100.06 millones, los cuales no constituyen una fuente de liquidez inmediata según las actividades de la entidad.

En cuanto a la estructura de pasivos, estos se situaron en PEN 3.36 millones (dic-25: 0.25 millones), principalmente por Cuentas por pagar diversas a largo plazo. No se mantienen obligaciones financieras y se reconocen cuentas de remuneraciones, tributos y aportaciones por pagar.

Respecto a la estructura del patrimonio, este se encuentra conformado en su mayoría por capital social por un total de PEN 100.06 millones, manteniendo el mismo nivel de aportes (bonos de reconstrucción Serie A) y, en menor medida, por las pérdidas acumuladas y las del ejercicio.

Desempeño financiero

Debido a la naturaleza de operación y reciente constitución, el estado de resultados presenta un deterioro significativo en su desempeño económico a jul-26, registrando una

pérdida acumulada de PEN 1.44 millones (dic-25: -PEN 0.16 millones) originada principalmente en el resultado bruto negativo de PEN 1.18 millones y en los gastos por servicios prestados por terceros por PEN 258.7 mil, sin observarse ingresos por venta, ingresos financieros u otros resultados que permitan compensar el déficit operativo. Si bien la pérdida acumulada evidencia una evolución desfavorable de la rentabilidad, su impacto sobre la estructura patrimonial resulta aún limitado, al representar aproximadamente 1.5% del patrimonio. En consecuencia, se mantiene capacidad patrimonial para absorber las pérdidas registradas.

En cuanto a los análisis de liquidez, el ratio corriente se ubicó en 3.18x siendo favorable, dada la evolución de los activos corrientes en lo que va de periodo 2026. Sin embargo, la liquidez inmediata es más limitada, debido a que el efectivo disponible asciende únicamente a PEN 0.17 millones (indicador de 0.10x), por lo que la cobertura de las obligaciones corrientes depende principalmente de la realización de cuentas por cobrar diversas.

Respecto a la solvencia patrimonial, se mantiene un nivel bajo de endeudamiento, dado que el indicador pasivo respecto al patrimonio se situó en 0.03x, mientras que el patrimonio representa el 96.7% del total de activos. Si bien la estructura patrimonial evidencia una baja exposición al endeudamiento y una elevada capacidad de absorción de pérdidas, la capacidad efectiva del Fideicomitente para proporcionar soporte financiero adicional ante eventuales desfases en la captación de recursos deberá evaluarse en función de la realización de sus inversiones y de la disponibilidad efectiva de liquidez.

Información del Proyecto

Descripción

El proyecto, cuya denominación oficial es "Creación del Servicio de Movilidad Urbana en los Asentamientos Humanos Prolongación Francisco Bolognesi, Ollanta Humala, San Valentín y Nuevo San Valentín, distrito de Coishco, provincia del Santa, departamento de Áncash", se desarrollará bajo la modalidad de Obras por Impuestos, mecanismo mediante el cual una empresa privada financia y ejecuta una inversión pública priorizada por una entidad del Estado, recuperando posteriormente la inversión mediante la emisión de Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL).

En el presente caso, la Municipalidad Distrital de Coishco actúa como entidad pública responsable del proyecto, mientras que NEWCAPITAL Construcciones S.A.C. participa como empresa privada adjudicataria y financista de la inversión.

Desde la perspectiva del patrimonio fideicometido, el proyecto constituye el origen económico de los flujos que respaldarán la emisión de valores, por cuanto las valorizaciones de obra aprobadas permitirán la emisión

progresiva de los CIPRL que posteriormente serán transferidos al patrimonio y comercializados para atender las obligaciones asumidas frente a los inversionistas.

Por ello, la evaluación del proyecto resulta determinante para estimar la capacidad futura de generación de recursos del fideicomiso.

El proceso de selección culminó con la adjudicación de la Buena Pro a NEWCAPITAL Construcciones S.A.C., empresa que asumirá el financiamiento y la ejecución del proyecto conforme a las condiciones establecidas en el Convenio de Inversión N.° 01.

Posteriormente, mediante la Resolución Gerencial N.° 124-2026-MDC-GM, de fecha 22 de mayo de 2026, la Municipalidad Distrital de Coishco aprobó el Expediente Técnico correspondiente al proyecto con CUI N.° 2674300, habilitando el inicio de la etapa de ejecución.

Objetivo y alcance técnico

El proyecto tiene como finalidad mejorar las condiciones de movilidad urbana en diversos asentamientos humanos del distrito de Coishco mediante la construcción de infraestructura vial que incremente la accesibilidad y seguridad del tránsito peatonal y vehicular.

La intervención busca reducir las deficiencias existentes en la infraestructura de transporte urbano, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de la población beneficiaria y facilitando la integración entre los distintos sectores intervenidos.

Entre las obras de infraestructura vehicular se incluyen la construcción y mejoramiento de pavimentos, veredas, sardineles, drenaje superficial, señalización y demás obras complementarias necesarias para garantizar la adecuada operación de la infraestructura.

Asimismo, el expediente técnico incorpora componentes destinados al aseguramiento de la calidad, seguridad y sostenibilidad de la obra, entre ellos:

- Control de calidad de materiales;
- Seguridad y salud en el trabajo;
- Manejo ambiental;
- Monitoreo arqueológico;
- Participación ciudadana;
- Señalización temporal;
- Mitigación de impactos ambientales;
- Limpieza final y puesta en servicio.

La incorporación de estos componentes evidencia que el proyecto no se limita únicamente a la ejecución física de la infraestructura, sino que contempla medidas orientadas al cumplimiento de las exigencias técnicas, ambientales y sociales aplicables a este tipo de inversiones públicas.

Esto contribuye a reducir la probabilidad de contingencias regulatorias y retrasos derivados del incumplimiento de obligaciones ambientales o de seguridad ocupacional.

Ubicación y área de influencia

El proyecto se ejecutará en los asentamientos humanos Prolongación Francisco Bolognesi, Ollanta Humala, San Valentín y Nuevo San Valentín, ubicados en el distrito de Coishco, provincia del Santa, departamento de Áncash.

La localización urbana del proyecto representa un aspecto favorable desde la perspectiva constructiva, debido a la disponibilidad de accesos, servicios básicos y cercanía a proveedores de materiales y equipos.

Presupuesto de inversión

El proyecto cuenta con un Expediente Técnico aprobado mediante Resolución Gerencial N.° 124-2026-MDC-GM, documento que establece el presupuesto oficial de la inversión, el cual constituye la base económica para la suscripción del Convenio de Inversión y la posterior ejecución bajo el mecanismo de Obras por Impuestos.

El presupuesto comprende la totalidad de los costos requeridos para la ejecución del proyecto, incluyendo las partidas de obras civiles, costos directos, gastos generales, utilidad del contratista, supervisión de obra, seguros, garantías, seguridad y salud ocupacional, gestión ambiental, monitoreo arqueológico y demás conceptos necesarios para la culminación integral de la inversión. El monto total asciende a PEN 11.91 millones.

Estructura de costos del presupuesto del proyecto

Conceptos	Monto (S/.)
Componente NO. 1 Infraestructura de Tránsito Vehicular	6,346,156.53
Componente NO. 2 Infraestructura de Tránsito Peditonal	1,204,362.04
COSTO DIRECTO	7,550,518.57
Gastos Generales (14.16%)	1,069,316.65
Utilidad (10%)	755,051.86
PRESUPUESTO PARCIAL	9,374,887.08
Impuesto General a las Ventas (IGV 18%)	1,687,479.67
VALOR REFERENCIAL	11,062,366.75
Costo de Supervisión de Obra	552,032.24
Costo de Expediente Técnico	220,812.89
Control Concurrente (0.6%)	71,011.27
SUB TOTAL	11,906,223.15

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Esto permite definir el monto máximo susceptible de reconocimiento mediante valorizaciones y la correspondiente emisión de Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL).

No obstante, como ocurre en cualquier proyecto de infraestructura, el presupuesto continúa expuesto a riesgos asociados a modificaciones del expediente técnico, prestaciones adicionales, ampliaciones de plazo o eventos extraordinarios que puedan incrementar el costo inicialmente previsto.

El proyecto será ejecutado bajo el sistema de contratación a precios unitarios, modalidad que reduce parcialmente el riesgo de sobrecostos derivados de variaciones en metrados

efectivamente ejecutados, siempre que estos sean debidamente sustentados y aprobados conforme a los procedimientos establecidos en el contrato.

Cronograma de ejecución

Se cuenta con un cronograma general de ejecución, un programa de actividades, la curva "S" de avance físico, el cronograma de desembolsos y los principales hitos del proyecto, lo que permite efectuar una evaluación integral de la programación constructiva.

Conforme al Convenio de Inversión, informes técnicos y resoluciones gerenciales, el plazo contractual para la ejecución del proyecto asciende a 240 días calendario, habiéndose previsto el inicio de obra para el 15 de junio de 2026, sujeto al cumplimiento de las condiciones precedentes establecidas contractualmente.

El cronograma identifica las principales actividades constructivas, estableciendo una secuencia lógica de ejecución que permitirá efectuar las valorizaciones periódicas y sustentar la emisión de los correspondientes CIPRL.

Asimismo, la documentación incorpora la curva proyectada de avance físico y financiero, la cual evidencia una distribución progresiva de la inversión durante el período de ejecución, permitiendo anticipar las necesidades de financiamiento y la programación de desembolsos.

Desde una perspectiva de clasificación de riesgo, la existencia de un cronograma detallado constituye un elemento favorable, dado que facilita el seguimiento del desempeño del proyecto y permite identificar oportunamente desviaciones respecto de la programación original.

Sin embargo, el cumplimiento del cronograma representa uno de los factores críticos de la operación. Retrasos en la ejecución de partidas críticas podrían generar efectos en cadena sobre las valorizaciones, la aprobación por parte de la supervisión, la emisión de los CIPRL y, en consecuencia, sobre el calendario previsto para la recuperación de la inversión realizada por la empresa privada.

En ese contexto, adquiere especial importancia la labor del supervisor de obra, quien deberá verificar el avance físico, la calidad de los trabajos ejecutados y el cumplimiento de los hitos contractuales que sustentarán las valorizaciones periódicas.

Programación Financiera y Mecanismo de Emisión de CIPRL

El mecanismo financiero de la operación se sustenta en la recuperación de la inversión efectuada por la empresa privada mediante la emisión de Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL), conforme al avance físico certificado de la obra.

La documentación revisada incorpora un cronograma de valorizaciones y un programa de emisión de CIPRL que establecen la secuencia prevista para el reconocimiento de la inversión ejecutada.

En términos operativos, el procedimiento comprende las siguientes etapas:

1. Ejecución física de las partidas de obra.
2. Elaboración de la valorización mensual por parte del contratista.
3. Verificación y conformidad del supervisor.
4. Aprobación de la valorización por la Municipalidad Distrital de Coishco.
5. Solicitud de emisión del CIPRL conforme a la normativa vigente.
6. Emisión del certificado y reconocimiento de la inversión ejecutada.

Este procedimiento genera una relación directa entre el desempeño constructivo y la recuperación financiera de la inversión, razón por la cual la calidad y oportunidad de las valorizaciones adquieren especial relevancia desde la perspectiva crediticia.

La documentación también incorpora una programación financiera alineada con el cronograma constructivo, permitiendo estimar el comportamiento esperado de los flujos durante la ejecución del proyecto.

La programación financiera presenta fortalezas derivadas de la existencia de procedimientos claramente definidos para la emisión de los certificados. Sin embargo, persisten riesgos asociados a retrasos administrativos, observaciones técnicas en las valorizaciones, controversias contractuales o incumplimientos que puedan diferir la emisión de los CIPRL respecto de las fechas inicialmente previstas.

La adecuada coordinación entre el contratista, la supervisión, la entidad pública y el fiduciario constituye un elemento determinante para asegurar la continuidad del flujo financiero de la operación.

Garantías asociadas al proyecto

Uno de los principales mecanismos de mitigación de riesgos identificados en la operación corresponde al conjunto de garantías contractuales y pólizas de seguro exigidas durante la etapa de construcción.

Carta Fianza de Fiel Cumplimiento

La documentación incorpora la Carta Fianza de Fiel Cumplimiento emitida por AVLA PERU S.A. a favor de la Municipalidad Distrital de Coishco por PEN 476.25 mil, destinada a garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la empresa privada durante la ejecución del Convenio de Inversión y del Contrato EPC, hasta noviembre del 2026.

La garantía tiene carácter solidario, irrevocable, incondicional, indivisible y de realización automática a solo requerimiento del beneficiario, lo que facilita su ejecución en caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas.

La eficacia de esta cobertura dependerá de diversos factores, entre ellos:

- La solvencia de la entidad financiera emisora.
- La naturaleza irrevocable, solidaria y de realización automática de la garantía.
- Su adecuada vigencia durante toda la ejecución contractual.
- La renovación oportuna cuando corresponda.

Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista)

La operación incorpora además una Póliza Todo Riesgo Contratista (CAR) otorgada por Crecer Seguros S.A. y destinada a cubrir los principales riesgos físicos asociados a la ejecución de la obra con una cobertura principal de PEN 11.06 millones, lo que equivale al valor referencial del proyecto.

La póliza contempla cobertura para daños accidentales que puedan afectar las obras en construcción, equipos, materiales y demás bienes asegurados durante el período de ejecución, conforme a las condiciones establecidas por la compañía aseguradora.

La existencia de este seguro reduce significativamente la exposición patrimonial frente a eventos fortuitos que puedan comprometer la continuidad del proyecto.

No obstante, la efectividad de la cobertura dependerá de:

- El adecuado cumplimiento de las condiciones particulares de la póliza.
- La vigencia permanente del seguro.
- La suficiencia de las sumas aseguradas.
- La existencia de exclusiones relevantes.
- La oportunidad en la atención de eventuales siniestros.

La combinación de la Carta Fianza y la Póliza CAR fortalece el perfil de riesgo de la operación, al proporcionar mecanismos complementarios para enfrentar tanto incumplimientos contractuales como contingencias propias de la construcción.

El proyecto presenta una estructura técnica consistente con las exigencias aplicables a las inversiones ejecutadas bajo el mecanismo de Obras por Impuestos. Sin embargo, la fortaleza de la operación dependerá de la interacción entre los mecanismos contractuales, la disciplina en la ejecución del cronograma y, especialmente, de la adecuada implementación del Patrimonio Fideicometido.

Patrimonio en Fideicomiso

El Patrimonio Fideicometido NEWCAPITAL – D. Leg. N° 861, no inscrito en la SMV, dirigido a Inversionistas Institucionales

(el Patrimonio Fideicometido) fue constituido con la finalidad de estructurar un mecanismo de financiamiento para proyectos de infraestructura desarrollados bajo el régimen de Obras por Impuestos (Ley N.° 29230), permitiendo obtener recursos del mercado de capitales mediante la emisión privada de valores respaldados por un patrimonio autónomo.

La estructura fiduciaria busca aislar los activos destinados a la operación del patrimonio de sus constituyentes, reduciendo el riesgo patrimonial para los inversionistas y asegurando que los recursos obtenidos sean administrados exclusivamente para financiar proyectos de inversión pública y atender las obligaciones derivadas de las emisiones.

El patrimonio se constituye mediante Contrato de Fideicomiso de Titulización administrado por GRUPO CORIL Sociedad Titulizadora S.A. La estructura se encuentra vinculada al proyecto de inversión pública desarrollado en el distrito de Coishco, provincia del Santa, departamento de Áncash, cuyo financiamiento será recuperado mediante la emisión de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL), conforme al Convenio de Inversión suscrito entre la empresa privada (NEWCAPITAL Construcciones S.A.C.) y la entidad pública (Municipalidad Distrital de Coishco).

Se contempla la posibilidad de realizar emisiones privadas de valores hasta por el monto máximo previsto en el Contrato de Fideicomiso, destinándose los recursos obtenidos al financiamiento de los proyectos incorporados al patrimonio y al cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichas emisiones.

Objeto

El objeto del Patrimonio Fideicometido consiste en recibir y administrar los bienes transferidos por los fideicomitentes, emitir valores mobiliarios mediante oferta privada y aplicar los recursos obtenidos al financiamiento de proyectos ejecutados bajo el mecanismo de Obras por Impuestos, garantizando el cumplimiento de las obligaciones asumidas frente a los inversionistas.

El patrimonio puede adquirir derechos, celebrar contratos, emitir instrumentos representativos de deuda, administrar cuentas fiduciarias, recibir flujos económicos, ejecutar garantías y realizar todos aquellos actos permitidos por el Contrato de Fideicomiso y la normativa aplicable que resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad.

La estructura incorpora además la posibilidad de afectar nuevos bienes y derechos al patrimonio, celebrar contratos complementarios para cada emisión y administrar los recursos generados durante la vida del fideicomiso, otorgando flexibilidad para financiar uno o más proyectos de inversión pública bajo una misma plataforma fiduciaria.

Los bienes fideicometidos únicamente podrán destinarse al cumplimiento del objeto del fideicomiso, quedando excluidos de cualquier finalidad distinta y protegidos frente a eventuales acciones de los acreedores de los fideicomitentes.

Flujograma

NEWCAPITAL necesita financiamiento y liquidez para llevar a cabo (i) la ejecución del Proyecto de Inversión del cual será adjudicatario de la Buena Pro y será definido mediante la Adenda al Acto Constitutivo y, en menor proporción, para (ii) la ejecución de la Obra Pública que será definida mediante la Adenda al Acto Constitutivo.

Para ello, se ha constituido el Patrimonio Fideicometido, en el cual el Fideicomitente transfirió en dominio fiduciario los Bienes Fideicometidos antes listados, con la finalidad de que estos sirvan como respaldo y garantía del financiamiento.

Así, con cargo a los recursos del Patrimonio Fideicometido, el Fiduciario emitirá valores mobiliarios que serán adquiridos por los Inversionistas Institucionales mediante Oferta Privada, quienes depositarán en la Cuenta Emisión del Patrimonio Fideicometido los flujos necesarios para adquirir los mismos y como contraparte, serán los titulares de estos, siendo acreedores del pago del capital y los intereses.

Por su parte, el Fideicomitente utilizará los Flujos de la Emisión para el desarrollo del Proyecto de Inversión cuya Buena Pro fue adjudicada al Fideicomitente, y para la ejecución de la Obra Pública. La correcta aplicación de estos flujos para los fines establecidos será verificada por el Controller Financiero de conformidad con lo indicado en el Contrato de Supervisión y el Acto Constitutivo. En ese orden de ideas, la liberación de flujos a favor del Fideicomitente será aprobada por dicho Controller. Asimismo, a partir del Segundo Tramo de la Emisión, será condición previa de nuevas emisiones que se haya presentado al Controller Financiero la valorización mensual del mes previo y este haya aprobado la misma, en virtud de lo establecido en el Convenio de Inversión, expediente y demás documentos técnicos del Proyecto de Inversión.

El repago de la emisión se efectuará (i) mediante Flujos de Venta CIPRL (“Certificado de Inversión Pública Regional y Local – Tesoro Público” emitido por el MEF), que se depositarán directamente a la Cuenta Recaudadora del Patrimonio Fideicometido y (ii) mediante el pago de las Cuotas que realizará el Fideicomitente (Flujos Cuota Valor).

Participantes y funciones asignadas

La estructura fiduciaria del Patrimonio Fideicometido NEWCAPITAL presenta un esquema de gobernanza que distribuye responsabilidades entre diversos participantes, cada uno con funciones claramente definidas y complementarias, delimitadas en el Contrato de Fideicomiso, el Convenio de Inversión y los contratos vinculados al proyecto. La adecuada interacción entre ellos

constituye uno de los principales factores para el funcionamiento del patrimonio fideicometido.

Fideicomitentes

Fideicomitente 1 – NEWCAPITAL Construcciones S.A.C.

NEWCAPITAL Construcciones S.A.C. (NEWCAPITAL) es una empresa que tiene por objeto dedicarse a consultoría y asesoría de proyectos para organismos, empresas e instituciones públicas y privadas, incluyendo gobiernos regionales y locales. En la estructura del patrimonio fideicometido participa simultáneamente como:

- Fideicomitente.
- Empresa Financista del proyecto.
- Ejecutor de la inversión.
- Fiador Solidario de determinadas obligaciones previstas en el contrato.

Su principal aporte al patrimonio consiste en la cesión de los derechos derivados del proyecto, incluyendo los derechos económicos relacionados con la emisión y comercialización de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL), así como otros derechos de cobro previstos contractualmente.

Adicionalmente, asume obligaciones relacionadas con la correcta ejecución del proyecto y con el cumplimiento de las condiciones necesarias para la generación de los activos que respaldarán las emisiones del patrimonio fideicometido.

Se obliga a realizar todos los actos establecidos en la Ley N° 29230 y/o los requeridos por la Entidad Pública (municipalidad) para que se concrete la emisión del CIPRL a su favor. Asimismo, asume la obligación de comunicar al Fiduciario una vez que se hayan cumplido con los requisitos necesarios para la emisión del CIPRL finalizado el tercer mes del Proyecto.

NEWCAPITAL constituye el principal generador de los flujos económicos de la operación, razón por la cual su capacidad técnica y financiera representa uno de los factores más relevantes para la evaluación del riesgo.

Fideicomitente 2 – Rubén André Meza Mires

El Fideicomitente 2 es titular del cincuenta por ciento (50%) de las acciones representativas del capital social de NEWCAPITAL (al momento de constituirse el PF).

Como parte de la estructura fiduciaria, transfiere al patrimonio:

- La totalidad de sus acciones;
- Los derechos económicos inherentes a dichas acciones;
- Los derechos políticos correspondientes, conforme a las condiciones previstas en el contrato.

Asimismo, asume la condición de Depositario de los títulos accionarios mientras se cumplen las formalidades previstas para la transferencia fiduciaria.

Fideicomitente 3 – Gianfranco Meza Mires

El Fideicomitente 3 participa en condiciones similares al Fideicomitente 2, transfiriendo al patrimonio el cincuenta por ciento (50%) restante del capital social de NEWCAPITAL, junto con los correspondientes derechos económicos y políticos.

Como consecuencia de ambas transferencias, el patrimonio fideicometido concentra el control fiduciario sobre el cien por ciento (100%) del capital social de la empresa, por lo cual se amplía la base patrimonial del fideicomiso y se reduce la dependencia de un único aportante.

Fiduciario

La administración del patrimonio corresponde a Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (GCST), entidad autorizada para actuar como fiduciario en procesos de titulización conforme al Decreto Legislativo N.° 861. El fiduciario recibe la titularidad fiduciaria de los bienes aportados y asume la obligación de administrarlos exclusivamente para cumplir la finalidad prevista en el contrato, manteniendo una separación absoluta respecto de su patrimonio propio.

Las facultades conferidas al fiduciario comprenden, entre otras:

- Recibir y custodiar los bienes fideicometidos;
- Administrar las cuentas fiduciarias;
- Emitir los valores mobiliarios;
- Celebrar contratos complementarios;
- Efectuar pagos conforme a la prelación establecida;
- Ejecutar garantías cuando corresponda;
- Representar judicial y extrajudicialmente al patrimonio;
- Administrar inversiones temporales de excedentes de liquidez;
- Realizar la liquidación del patrimonio al término de la operación.

Estas atribuciones permiten que el patrimonio opere con independencia de los fideicomitentes y reducen significativamente el riesgo de interferencia de éstos en la administración de los recursos.

La elección de un fiduciario especializado constituye uno de los principales factores positivos de la estructura. No obstante, la amplitud de sus facultades también concentra una parte importante del riesgo operativo en su capacidad administrativa y en la eficacia de sus sistemas de control interno. Por ello, la experiencia de GCST en operaciones fiduciarias y de titulización representa un elemento favorable para la estabilidad de la estructura.

Empresa Privada Financista

Como se mencionó, NEWCAPITAL Construcciones S.A.C. participa como Empresa Privada Financista del proyecto ejecutado bajo el mecanismo de Obras por Impuestos,

asumiendo la responsabilidad de financiar la inversión y coordinar la ejecución de la obra conforme al Convenio de Inversión suscrito con la entidad pública.

Asimismo, participa en la estructuración financiera del patrimonio y en la incorporación de activos que respaldarán las emisiones privadas.

Entidad Pública

La Municipalidad Distrital de Coishco interviene como entidad pública responsable del proyecto de inversión. Entre sus principales funciones se encuentran la supervisión del cumplimiento del Convenio de Inversión, la aprobación de valorizaciones, la recepción de la obra y la gestión para la emisión de los CIPRL, conforme a la normativa de Obras por Impuestos.

Su actuación resulta determinante para la recuperación de la inversión realizada por la Empresa Privada Financista.

Contratista EPC

La ejecución integral del proyecto fue encargada al Consorcio Vial Coishco (contratista), conformado por las empresas: ISUM CONTRATISTAS E.I.R.L., E.I.G.R CONTRATISTAS S.R.L. e IMPORT AND EXPORT A & A S.A.C. (en adelante, los consorciados), mediante un Contrato EPC que concentra la responsabilidad sobre la construcción de la infraestructura, el suministro de materiales y el cumplimiento de las especificaciones técnicas, plazos y condiciones contractuales.

Obligaciones de consorciados

Consortiados	% de Obligaciones
ISUM CONTRATISTAS E.I.R.L.	15%
Ejecución de Obra	
Aporta Documentación para la experiencia del postor en la especialidad	
E.I.G.R CONTRATISTAS SRL	30%
Ejecución de Obra	
IMPORT AND EXPORT A & A S.A.C.	55%
Ejecución de Obra	
Mantener vigente los seguros contra todo riesgo de las maquinarias de línea amarilla durante la ejecución contractual.	
Implementación y administración del plan de seguridad y salud en el trabajo	
Gestionar adecuadamente los riesgos identificados que forman parte del expediente	
Responsabilidad por vicios ocultos a partir de la conformidad de la recepción total o parcial de la obra	
Responsabilidad en la Elaboración de la oferta — económica y por la veracidad, autenticidad de los documentos y su presentación para el desarrollo del proceso de selección	
Responsabilidad por la recopilación, autenticidad, legalidad de los documentos del plantel profesional y técnico clave (Experiencia profesional, curriculum vitae) así también por la documentación correspondiente al equipamiento estratégico (equipos) presentada en la oferta técnico - económica del postor para su clasificación, perfeccionamiento y suscripción del contrato del proceso licitado	
Gestionar la contabilidad, tributación y administración financiera	

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Asimismo, puede adquirir el rol de Fideicomitente 4, el cual se obliga a transferir al Patrimonio Fideicometido las facturas y los derechos de cobro de facturas.

Este esquema contractual permite asignar claramente las responsabilidades técnicas durante la etapa constructiva.

Entidad supervisora

La supervisión independiente tiene como finalidad verificar el cumplimiento del expediente técnico, controlar el avance

físico de la obra, validar las valorizaciones y emitir las conformidades correspondientes para la continuidad del proceso de reconocimiento de la inversión. Según lo expresado en el contrato, el supervisor es el Sr. Percy Rojas Naupay.

Su participación constituye un mecanismo de control técnico que fortalece la confiabilidad de la información utilizada para la emisión de los CIPRL.

Asimismo, cuenta con una garantía constituida mediante la retención del 10% del monto acordado a favor de la entidad pública. En caso de incumplimiento, se aplicará una penalidad por día de atraso hasta llegar al máximo permitido, el cual es 10% del monto por prestación de servicio.

Fideicomisario o inversionistas institucionales

Los fideicomisarios están constituidos por los inversionistas titulares de los valores emitidos por el patrimonio fideicometido. Su principal derecho económico consiste en recibir oportunamente los pagos derivados de las Cuotas Valor conforme a las condiciones establecidas en cada emisión y en la prelación de pagos prevista en el contrato.

A diferencia de otras estructuras fiduciarias orientadas a la mera administración de activos, en el presente caso los fideicomisarios representan el principal grupo protegido por la estructura patrimonial, siendo los beneficiarios finales de las garantías constituidas sobre los activos fideicometidos.

La existencia de un patrimonio autónomo reduce considerablemente el riesgo de subordinación frente a acreedores de los fideicomitentes, fortaleciendo la posición jurídica de los inversionistas.

Controller financiero

La estructura incorpora además la figura del Controller Financiero, cuya función consiste en supervisar la utilización de los recursos administrados por el patrimonio y verificar que los desembolsos efectuados se encuentren alineados con las obligaciones previstas contractualmente. Asimismo, deberá verificar mensualmente el cumplimiento del Ratio de Emisión, e informar al Fiduciario de los resultados de tal verificación. Esta figura fortalece el control operativo de la estructura, disminuyendo el riesgo de aplicación indebida de los recursos captados mediante la emisión.

Su participación cobra especial importancia durante la etapa de ejecución del proyecto, donde los desembolsos deben guardar correspondencia con el avance físico certificado y con las valorizaciones aprobadas.

Representante CIPRL

Se incorpora a la estructura del patrimonio fideicometido un Representante CIPRL, responsable de efectuar las actuaciones necesarias para la correcta recepción, administración y transferencia de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local emitidos como

consecuencia de la ejecución del proyecto, a través del Sistema Web SIAF- Módulo de Certificados de Inversión Pública y en representación del fideicomitente 1. Dicho representante será la persona designada por el Fiduciario.

Su intervención reduce el riesgo administrativo asociado al proceso de emisión y circulación de los certificados, permitiendo que estos sean oportunamente incorporados al patrimonio y destinados al cumplimiento de las obligaciones financieras.

Fiador solidario

Será quien garantiza solidariamente determinadas obligaciones previstas en el contrato. Esta garantía personal constituye un mecanismo complementario respecto de las garantías reales incorporadas al patrimonio fideicometido, ampliando las fuentes potenciales de recuperación para los inversionistas en caso de incumplimiento. De acuerdo con la información recibida, NEWCAPITAL asume el rol de fiador solidario para un determinado número de acciones.

Sin embargo, la efectividad económica de esta garantía dependerá de la solvencia patrimonial del fiador durante toda la vigencia de la operación.

Depositario

El Depositario asume la custodia de determinados bienes fideicometidos cuando ello resulte necesario para la adecuada conservación del patrimonio.

Aunque su participación tiene un carácter eminentemente operativo, constituye un mecanismo adicional de protección frente a riesgos de pérdida, deterioro o disposición indebida de activos.

Como se mencionó, el Sr. Rubén Meza Mirés asume el rol de depositario.

Patrimonio Investment Trades

Es el patrimonio autónomo denominado Patrimonio en Fideicomiso Investment Trades – D. Leg. N° 861, no inscrito en la SMV, dirigido a Inversionistas Institucionales (en adelante, Patrimonio Investment Trades); que se encargará de suscribir los Contratos de Adquisición CIPRL con los Adquirentes CIPRL.

Al considerar esta separación, se busca aislar dos funciones distintas:

- Patrimonio en Fideicomiso NEWCAPITAL – D- Leg N° 861, no inscrito en la SMV: financia la construcción y respalda la emisión de los valores.
- Patrimonio Investment Trades: gestiona la adquisición y comercialización de los CIPRL una vez emitidos.

Esta estructura permite que la negociación de los CIPRL se realice en un patrimonio especializado, evitando mezclar las actividades de financiamiento con las de comercialización de los certificados, reduciendo el riesgo operativo. En cuanto a su estructura, es un patrimonio propio de Grupo Coril

Sociedad Titulizadora S.A. empleado para la canalización y comercialización de CIPRL en el mercado secundario. Dicho patrimonio gestiona los CIPRL provenientes de los patrimonios de clientes de Coril ST que se dediquen al rubro de Obras por Impuestos y deseen obtener la liquidez de estos una vez emitidos en las respectivas plataformas MEF de los fideicomitentes.

Bienes Fideicometidos

Los bienes fideicometidos constituyen el principal respaldo patrimonial de la estructura y comprenden el conjunto de activos, derechos y recursos que los fideicomitentes transfieren en dominio fiduciario a favor del Patrimonio Fideicometido NEWCAPITAL. Una vez efectuada la transferencia, dichos bienes conforman un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de los fideicomitentes y del fiduciario, destinado exclusivamente al cumplimiento de la finalidad prevista en el Contrato de Fideicomiso.

La estructura contempla la incorporación de bienes presentes y futuros, permitiendo fortalecer progresivamente la cobertura patrimonial conforme se desarrollen nuevos proyectos o emisiones. Entre los principales bienes fideicometidos destacan:

- Acciones NEWCAPITAL, incluyendo los derechos económicos y políticos derivados de las mismas;
- CIPRL emitidas en virtud del proyecto;
- Flujos de Venta de CIPRL;
- Flujos Cuota Valor;
- Flujos de Emisión;
- Flujos de Ejecución;
- Cuentas del Fideicomiso y todos los saldos acreditados en las mismas;
- Derechos de cobro facturas y cualquier flujo dinerario futuro proveniente de los mismos.
- Facturas y cualquier flujo dinerario futuro proveniente de las mismas;
- Todos los recursos líquidos, así como los accesorios, frutos y rendimientos relacionados con los bienes descritos en los numerales anteriores.

La composición de los bienes fideicometidos presenta una adecuada diversificación al incorporar activos financieros, derechos económicos y flujos futuros, reduciendo la dependencia de una única fuente de respaldo. Asimismo, la posibilidad de incorporar nuevos activos durante la vigencia del fideicomiso permite fortalecer progresivamente la cobertura patrimonial de las emisiones.

Emisiones de valores

El patrimonio fideicometido ha sido diseñado para respaldar un programa de emisión privada de valores mobiliarios dirigido exclusivamente a inversionistas institucionales, permitiendo captar recursos destinados al financiamiento de proyectos ejecutados bajo el mecanismo de Obras por

Impuestos. Se establece un monto máximo de emisión de hasta PEN 15.00 millones o su equivalente en dólares estadounidenses, pudiendo realizarse una o varias emisiones conforme a las necesidades financieras del proyecto y a las condiciones de mercado. Las características específicas de cada colocación —plazo, tasa, forma de amortización, cronograma de pagos y demás condiciones financieras— serán definidas mediante contratos complementarios.

Esta flexibilidad constituye una fortaleza de la estructura, al permitir que el perfil financiero de cada emisión se adapte a la generación esperada de flujos provenientes de la ejecución del proyecto y de la posterior emisión de los CIPRL. Ello reduce el riesgo de descalces entre los ingresos del patrimonio y el servicio de la deuda, favoreciendo una administración más eficiente de la liquidez.

La oferta a inversionistas institucionales constituye otro elemento favorable, en la medida que estos agentes poseen mayor capacidad para evaluar riesgos propios de estructuras fiduciarias complejas y cuentan con procesos especializados de análisis crediticio. Ello reduce el riesgo de conflictos derivados de asimetrías de información y favorece una adecuada comprensión de las características de la emisión.

Cuentas del Patrimonio Fideicometido

El patrimonio fideicometido se encuentra constituido por dos cuentas generales, además de otras que podrán crearse a solicitud del fideicomitente y ser administradas por el fiduciario.

- Cuenta Emisión: la cuenta en la que ingresan los recursos provenientes de la colocación de los instrumentos emitidos, cuyas funciones son: (i) Recepción de recursos por la emisión de los ICP o Bonos y (ii) Recibir los aportes de los inversionistas. No constituye una garantía.
- Cuenta Recaudadora: ingresan prácticamente todos los flujos del patrimonio, excepto los provenientes de la emisión. Dicha recepción se materializa en el pago de las obligaciones que presente el patrimonio fideicometido.

La separación entre la Cuenta Emisión y la Cuenta Recaudadora, junto con el control ejercido por el fiduciario y el Controller Financiero, aporta disciplina en el uso de los recursos y disminuye el riesgo operativo.

Flujo de fondos y prelación de pagos

Los ingresos y egresos vinculados con las emisiones son canalizados a través de cuentas fiduciarias administradas por el fiduciario. Este mecanismo permite controlar el destino de los recursos, asegurar el cumplimiento de la finalidad del fideicomiso y reducir el riesgo de utilización indebida de los fondos. El flujo financiero de la operación se inicia con la colocación de los valores emitidos por el patrimonio, cuyos recursos son destinados al financiamiento del proyecto

ejecutado bajo el mecanismo de Oxl. Los flujos se constituyen en:

- Flujos de Ejecución
- Flujos de Emisión
- Flujos de Venta de CIPRL
- Flujos Cuota Valor

El Contrato de Fideicomiso establece un orden de prelación de pagos (waterfall) que determina la aplicación prioritaria de los recursos disponibles. En términos generales, los fondos se destinan sucesivamente a:

- Pago de los gastos propios del patrimonio fideicometido y de la administración fiduciaria.
- Atención de las obligaciones financieras derivadas de las emisiones (capital, intereses y demás conceptos previstos en los documentos de emisión).
- Constitución o reposición de fondos de reserva, cuando corresponda.
- Pago de otras obligaciones contractuales del patrimonio.
- Restitución de remanentes a los fideicomitentes, una vez cumplidas las obligaciones del fideicomiso.

Este mecanismo asegura que los inversionistas mantengan prioridad sobre los flujos generados por el patrimonio y se reduce el riesgo de desvío de recursos hacia fines distintos a los previstos contractualmente.

Resguardo

Si bien la estructura del patrimonio fideicometido no considera la elaboración de resguardos financieros, resguardos estructurales, covenants, entre otros, se hace mención al ratio de emisión, el cual se calcula sobre el monto de emisión acumulado respecto a la valorización mensual acumulada o proyectada (según corresponda), dicho ratio no deberá ser mayor a 0.8x. Este ratio significa que el patrimonio fideicometido no puede emitir deuda por encima del 80 % del avance valorizado del proyecto. Constituye una restricción para la realización de nuevas emisiones, al asegurar que el monto colocado mantenga un nivel adecuado de cobertura respecto del avance valorizado de la obra. Asimismo, su cumplimiento es verificado periódicamente por el Controller Financiero.

Principales riesgos asociados y mitigantes

La evaluación del Patrimonio Fideicometido debe realizarse considerando que la capacidad de pago de la estructura depende de la interacción entre la ejecución del proyecto de inversión, la emisión de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL), la administración fiduciaria y la eficacia de las garantías constituidas para respaldar la operación.

Riesgo Legal

La operación se encuentra sustentada en un conjunto de instrumentos jurídicos que regulan las obligaciones de cada participante, entre ellos el Convenio de Inversión, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato EPC, el Contrato de Supervisión y los contratos complementarios. La administración llevada a cabo por el fiduciario permite la segregación de los activos respecto del patrimonio de los fideicomitentes y del fiduciario.

Los principales riesgos legales corresponden a eventuales controversias derivadas de modificaciones contractuales, ampliaciones de plazo, adicionales de obra o retrasos en la emisión de los CIPRL. Asimismo, la utilización de contratos complementarios exige mantener consistencia entre toda la documentación contractual durante la vigencia de la operación.

Mitigantes

- Patrimonio autónomo constituido bajo el Decreto Legislativo N.° 861.
- Contratos formalizados mediante escritura pública.
- Definición expresa de derechos y obligaciones de cada participante.
- Administración fiduciaria independiente.
- Garantías contractuales y mecanismos de solución de controversias previstos en los contratos.

Riesgo de Estructuración

Se presenta una estructura consistente con operaciones de financiamiento estructurado mediante titulización. La emisión se encuentra respaldada por un patrimonio autónomo integrado por diversos activos y derechos económicos, administrados por un fiduciario independiente y sujetos a una prelación de pagos previamente establecida.

No obstante, la estructura depende de la adecuada coordinación entre el Contrato de Fideicomiso, el Convenio de Inversión, el Contrato EPC y los contratos complementarios. Asimismo, la capacidad de pago de la emisión continúa vinculada a la generación efectiva de los flujos derivados del proyecto y de la emisión de los CIPRL.

Mitigantes

- Patrimonio separado del originador.
- Existencia de tres fideicomitentes que fortalecen la base patrimonial.
- Administración por una Sociedad Titulizadora especializada.
- Prolación de pagos claramente definida.
- Incorporación de activos presentes y futuros al patrimonio fideicometido.

Riesgo de Construcción

El riesgo de construcción se basa en el grado de cumplimiento del cronograma de obra y su impacto en la

emisión de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL), principal fuente de recuperación de la inversión.

Si bien el proyecto cuenta con expediente técnico aprobado, cronograma de ejecución, contrato EPC y supervisión especializada, durante la etapa constructiva persisten riesgos asociados a retrasos en la ejecución, adicionales de obra, modificaciones al expediente técnico, condiciones geotécnicas imprevistas y demoras administrativas que podrían afectar el calendario financiero de la operación.

Mitigantes

- Contrato EPC con asignación integral de responsabilidades.
- Supervisor independiente.
- Cronograma físico-financiero del proyecto.
- Carta Fianza de Fiel Cumplimiento.
- Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista).
- Seguimiento permanente del avance físico y financiero.
- Informe de riesgo de construcción elaborado.

Riesgo Operativo

El riesgo operativo se basa en que la operación involucra la participación coordinada de diversos agentes (Empresa Privada Financista, Fiduciario, Contratista EPC, Supervisor, Controller Financiero, Representante de los Fideicomisarios, entidad pública y demás participantes), cuyo desempeño resulta determinante para el adecuado funcionamiento del patrimonio fideicometido.

La estructura contempla una adecuada segregación de funciones, asignando al fiduciario la administración del patrimonio autónomo, al contratista la ejecución de las obras, al supervisor la verificación técnica del proyecto y al Controller Financiero el control de los desembolsos y aplicación de los recursos. Esta distribución reduce el riesgo de concentración de funciones y fortalece los mecanismos de control interno.

No obstante, el riesgo operativo persiste debido a la necesidad de mantener una adecuada coordinación entre todos los participantes, especialmente durante la ejecución del proyecto, aprobación de valorizaciones, emisión de CIPRL y aplicación de la prelación de pagos. Eventuales errores administrativos, retrasos en la entrega de información o deficiencias en los controles internos podrían afectar el flujo financiero del patrimonio.

Mitigantes

- Administración del patrimonio por GCST.
- Segregación de funciones entre los distintos participantes.
- Supervisión técnica independiente.
- Controller Financiero encargado del control de desembolsos.

- Manuales y procedimientos establecidos en el contrato de fideicomiso.
- Administración centralizada mediante cuentas fiduciarias.

Riesgo de Contraparte

La principal contraparte corresponde a la Entidad Pública, responsable de verificar el avance del proyecto, aprobar las valorizaciones y gestionar la emisión de CIPRL. Cualquier retraso administrativo en estos procesos podría afectar el calendario de recuperación de la inversión y generar presiones temporales sobre la liquidez del patrimonio.

Asimismo, la operación depende del adecuado desempeño de NEWCAPITAL, en su calidad de Empresa Privada Financista y ejecutor del proyecto (en conjunto con los concesionarios), cuya capacidad para cumplir el cronograma de ejecución resulta fundamental para la generación de los flujos esperados.

Por su parte, el fiduciario desempeña un rol crítico en la administración del patrimonio, custodia de los activos, ejecución de la prelación de pagos y representación del patrimonio frente a terceros. Aunque su participación constituye un importante mitigante, cualquier deficiencia operativa podría afectar la estabilidad de la estructura.

Mitigantes

- Participación de un fiduciario especializado.
- Contrato EPC con responsabilidades claramente definidas.
- Supervisión independiente del proyecto.
- Patrimonio autónomo separado del patrimonio de las contrapartes.
- Garantías contractuales exigidas durante la ejecución del proyecto.
- Definición contractual de obligaciones y mecanismos de solución de controversias.

Riesgo de Valorizaciones

La recuperación de la inversión mediante el mecanismo de Obras por Impuestos depende de la aprobación oportuna y correcta de las valorizaciones de obra.

Las valorizaciones constituyen el sustento técnico para acreditar el avance físico del proyecto y habilitar el reconocimiento de la inversión ejecutada. Retrasos en su elaboración, observaciones por parte del supervisor o de la entidad pública, discrepancias respecto al avance físico o modificaciones al expediente técnico podrían diferir la emisión de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local y afectar temporalmente la liquidez del patrimonio.

No obstante, se incorporan procedimientos técnicos para la revisión y aprobación de las valorizaciones, así como la participación de un supervisor independiente encargado de verificar la conformidad de los trabajos ejecutados antes de su reconocimiento.

Mitigantes:

- Expediente Técnico aprobado.
- Cronograma físico-financiero definido.
- Supervisor independiente encargado de validar el avance físico.
- Procedimientos contractuales para la aprobación de valorizaciones.
- Seguimiento permanente del avance de obra.

Riesgo de Emisión y Comercialización de CIPRL

Los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL) constituyen la principal fuente de recuperación de la inversión realizada por la Empresa Privada Financista y, por ende, una de las principales fuentes de pago del patrimonio fideicometido.

La emisión de los CIPRL depende del cumplimiento de diversas condiciones establecidas en la normativa de Obras por Impuestos, incluyendo la conformidad de la ejecución de la obra, la aprobación de las valorizaciones y el cumplimiento de los procedimientos administrativos por parte de la entidad pública. Retrasos en cualquiera de estas etapas podrían postergar la disponibilidad de recursos para atender las obligaciones del patrimonio.

Adicionalmente, la capacidad de comercialización de los certificados dependerá de las condiciones del mercado, de la demanda por este tipo de instrumentos y de la capacidad de los tenedores para utilizarlos como crédito contra el Impuesto a la Renta, conforme a la legislación vigente.

No obstante, el marco normativo del mecanismo de Obras por Impuestos ha demostrado un adecuado funcionamiento en el mercado peruano, lo que reduce la incertidumbre respecto a la aceptación de los certificados por parte de los contribuyentes y fortalece la previsibilidad del mecanismo de recuperación de la inversión.

Mitigantes

- Marco legal específico establecido por la Ley N.º 29230 y su Reglamento.
- Convenio de Inversión formalmente suscrito.
- Procedimiento normado para la emisión de los CIPRL.
- Participación del Representante CIPRL durante el proceso.
- Seguimiento técnico de las valorizaciones y conformidades de obra.
- Demanda histórica de CIPRL por empresas con obligaciones tributarias.

Riesgo de Liquidez

La capacidad del Patrimonio Fideicometido para atender oportunamente el servicio de la deuda depende de la generación y oportunidad de los flujos provenientes de la ejecución del proyecto y de la posterior emisión de los CIPRL.

Durante la etapa constructiva, el patrimonio requiere mantener un adecuado calce entre los desembolsos destinados a la ejecución del proyecto y los recursos provenientes de la colocación de los valores emitidos. Posteriormente, la recuperación de dichos recursos depende de la emisión, transferencia y monetización de los CIPRL, por lo que cualquier retraso en estos procesos podría generar presiones temporales sobre la disponibilidad de caja.

Si bien la estructura contempla una administración centralizada de los recursos mediante cuentas fiduciarias y una prelación de pagos previamente definida, la liquidez del patrimonio continúa expuesta a retrasos administrativos, ampliaciones de plazo o diferimientos en la aprobación de valorizaciones.

Mitigantes:

- Administración de los recursos mediante cuentas fiduciarias.
- Prelación de pagos establecida en el Contrato de Fideicomiso.
- Programación financiera alineada con el cronograma de ejecución.
- Emisiones estructuradas de acuerdo con las necesidades del proyecto.
- Seguimiento permanente del flujo financiero por parte del Fiduciario.

Riesgo Financiero

La estructura de la operación conjunta depende de la adecuada sincronización entre el calendario de desembolsos, el avance físico del proyecto y la recuperación de la inversión mediante los CIPRL.

La emisión de valores permite obtener liquidez inmediata para financiar la ejecución de la obra; sin embargo, el patrimonio mantiene exposición al riesgo de desfases temporales entre la ejecución del proyecto y la disponibilidad efectiva de los recursos provenientes de los certificados.

Asimismo, la rentabilidad de la operación puede verse afectada por variaciones en las tasas de interés, modificaciones en los costos financieros de futuras emisiones o mayores requerimientos de financiamiento derivados de ampliaciones de plazo o adicionales de obra.

No obstante, la existencia de un patrimonio autónomo, la administración fiduciaria independiente y la posibilidad de estructurar emisiones conforme a las necesidades específicas del proyecto reducen significativamente estos riesgos respecto de un financiamiento corporativo tradicional.

Mitigantes

- Patrimonio autónomo separado del riesgo patrimonial del originador.

- Flexibilidad para estructurar emisiones conforme al flujo esperado del proyecto.
- Administración fiduciaria especializada.
- Seguimiento financiero permanente de la operación.
- Diversificación de activos fideicometidos.

Riesgo de las Garantías

Se incorpora un conjunto de mecanismos de cobertura que actúan de manera complementaria durante las distintas etapas del proyecto.

La principal garantía corresponde al propio Patrimonio Fideicometido, integrado por bienes y derechos económicos transferidos en dominio fiduciario, los cuales permanecen afectados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones derivadas de las emisiones.

Adicionalmente, durante la etapa constructiva se cuenta con una Carta Fianza de Fiel Cumplimiento, destinada a garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el contratista, así como con una Póliza CAR (Contractor's All Risk) que cubre los daños materiales y riesgos propios de la ejecución de la obra.

La estructura también incorpora la cesión de derechos económicos, los flujos derivados del proyecto, los recursos depositados en las cuentas fiduciarias y los activos adicionales que sean incorporados durante la vigencia del patrimonio, ampliando progresivamente la cobertura patrimonial.

No obstante, la suficiencia de las garantías dependerá de su valor económico efectivo y de la rapidez con que puedan ejecutarse en caso de incumplimiento. En particular, los activos de menor liquidez podrían requerir plazos mayores para su realización, afectando parcialmente la recuperación inmediata de los inversionistas.

Mitigantes

- Carta Fianza de Fiel Cumplimiento.
- Póliza CAR vigente durante la ejecución.
- Cesión de derechos económicos presentes y futuros.
- Cuentas fiduciarias administradas por el Fiduciario.
- Facultades del Fiduciario para ejecutar las garantías conforme al contrato.

Análisis financiero del Patrimonio

Estructura de balance

De acuerdo con la constitución del Patrimonio en fideicomiso en el periodo 2025, las cuentas de balance aún presentan una estructura en proceso de consolidación. A jun-26, el nivel de activos se situó en PEN 999.13 mil teniendo como principal componente a los activos en titulización PEN 998.22 mil, ubicándose en la parte no corriente, dada la reciente emisión.

En cuanto a los pasivos, estos ascienden a PEN 1.01 millones, correspondientes en su totalidad a obligaciones por titulización de carácter no corriente. Por su parte, el patrimonio se encuentra conformado por los resultados acumulados y del ejercicio, ambos en pérdida por un importe total de PEN 8,187.

Conforme se vayan realizando las emisiones de instrumentos de deuda, entradas de flujos por comercialización de los CIPRL, entre otros, se podrá observar una estructura más completa, acorde a la naturaleza de su constitución.

En cuanto al desempeño financiero, con información disponible, al cierre de junio del 2026, el patrimonio fideicometido obtuvo pérdidas netas por un importe de PEN 7,524, conformadas principalmente por los intereses de las obligaciones emitidas por titulización (-PEN 7,415). No se pudo contar con el estado de resultados al cierre del periodo 2025.

Primer tramo emitido

En junio del 2026, se realizó el primer tramo de emisión de bonos, a través de un contrato complementario, por un monto total de PEN 1.00 millón, con un valor nominal de PEN 250.00 mil, un plazo de 24 meses, de oferta privada, pagos cuatrimestrales de interés a una tasa efectiva anual del 13% con amortización del tipo bullet. Los recursos captados en dicho tramo se destinarán al desarrollo del proyecto de obra. Para futuras emisiones, la tasa de colocación será determinada en función de las condiciones de mercado, la estrategia comercial adoptada, el perfil del segmento de inversionistas objetivo y los términos que se establezcan en los documentos contractuales correspondientes.

Sin embargo, a la fecha de presentación del informe preliminar, se pudieron evidenciar ciertas discrepancias descriptivas en el contrato complementario respecto a lo indicado en el acto constitutivo, las cuales no fueron corregidas pese a haber sido notificadas al fiduciario. Si bien estas observaciones no afectan la operatividad del patrimonio en fideicomiso ni los tramos emitidos, pueden generar confusión en su interpretación.

Considerando la primera emisión estimada de CIPRL por PEN 2.67 millones, esta permitiría cubrir el servicio total estimado del primer tramo emitido, compuesto por principal de PEN 1.00 millón e intereses acumulados por aproximadamente PEN 276.9 mil, sujeto a la efectiva conformidad de valorización, emisión del CIPRL, monetización del certificado y deducción de los gastos asociados

Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL)

Considerando la estructura del Patrimonio en fideicomiso, se destaca el rol de los CIPRL emitidos. Conforme se vaya

ejecutando la obra, se presentarán los grados de avance, los cuales deberán ser aprobados por el supervisor correspondiente. Una vez obtenida la conformidad y de acuerdo con lo indicado, cada trimestre se realizará la emisión de un CIPRL por parte de la entidad pública asignada.

Una vez que figure como emitido en la plataforma MEF del fideicomitente (NEWCAPITAL), y se realice el endoso a las cuentas del Patrimonio Fideicometido Investment Trades, indicado por GCST, los flujos por la venta serán depositados en las cuentas del patrimonio fideicometido en un plazo de 03 días hábiles posteriores al endoso del CIPRL al Patrimonio Fideicometido Investment Trades.

Todo acuerdo comercial formalizado mediante contrato de adquisición de CIPRL se ejecuta una vez emitidos estos en la plataforma MEF del fideicomitente. Considerando el grado de avance de la obra, la emisión de los CIPRL se llevará a cabo aproximadamente a partir de septiembre de 2026. Por lo tanto, el Patrimonio fideicometido no ha percibido endosos de CIPRL. El precio de adquisición se establecerá de acuerdo con la demanda de mercado al momento de la emisión y requerimiento de transacción de CIPRL. Se parte de una base de descuento del 4.00%. Asimismo, el fee de colocación por parte del fiduciario estará incluido dentro del porcentaje de descuento CIPRL al momento de realizar la transacción.

Para la ejecución del pago por parte de los adquirentes, la transacción CIPRL será llevada a cabo luego de cumplir los siguientes hitos: (i) que el CIPRL figure como emitido en la plataforma MEF del fideicomitente, y (ii) que el CIPRL sea endosado a las cuentas del patrimonio fideicometido Investment Trades. Una vez suscrito el convenio de adquisición con el adquirente se considera un plazo de un (01) día hábil para recibir la transacción. De lo contrario, el contrato de adquisición queda sin efecto, y se procede a negociar la transacción del CIPRL con los demás adquirentes dentro del mercado secundario.

Análisis cronograma del proyecto – cronograma de emisión (CIPRL)

El proyecto presenta una estructura de ejecución y recuperación de la inversión consistente con la modalidad de Obras por Impuestos, evidenciando una adecuada sincronización entre el avance físico de la obra, las valorizaciones mensuales y la emisión progresiva de los Certificados de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL). Esta integración constituye uno de los principales factores mitigantes del riesgo financiero del proyecto.

El cronograma valorizado inicial establece una ejecución comprendida entre junio de 2026 y febrero de 2027, con un presupuesto total de aproximadamente PEN 11.06 millones, distribuido mediante valorizaciones trimestrales que permiten reconocer de manera progresiva el avance de la inversión. El comportamiento de dichas valorizaciones muestra una programación relativamente uniforme durante

la mayor parte del periodo de ejecución, evitando una concentración excesiva del avance físico al cierre del proyecto.

La evolución del avance acumulado confirma esta distribución equilibrada. De acuerdo con los montos valorizados ejecutados, al cierre de julio de 2026, el proyecto alcanzó un avance mensual de 10.76% y un avance acumulado de 15.11%, ambos superiores a lo programado. Bajo este escenario, se estima alcanzar el avance total del proyecto en diciembre del 2026. Esta programación reduce el riesgo operativo asociado a una excesiva concentración de actividades críticas en las etapas finales de la obra. Es de mencionar que, a medida que se vayan presentando los valores ejecutados por obra, las proyecciones a lo largo del horizonte del proyecto irán presentando variaciones.

El esquema de emisión de CIPRL mantiene una correlación directa con el cronograma de valorizaciones. Conforme se aprueban las valorizaciones mensuales, se realizarán emisiones de certificados de manera trimestral, permitiendo recuperar gradualmente la inversión realizada sin necesidad de esperar la recepción definitiva o la liquidación final del proyecto. Esta característica constituye una ventaja relevante frente a otros mecanismos tradicionales de contratación pública, al reducir significativamente el periodo durante el cual el inversionista mantiene recursos inmovilizados. Asimismo, cobra relevancia para la estructura de emisiones que, a julio de 2026, se cuente con la conformidad de las valorizaciones correspondientes a los avances ejecutados.

La programación financiera evidencia que la recuperación de la inversión iniciará durante setiembre de 2026, cuando se obtenga la conformidad de valorización al tercer mes de ejecución del proyecto (agosto) para poder realizar la emisión del primer CIPRL. La recuperación total se proyecta para diciembre de 2026 (proyección según lo indicado), mientras que el cierre administrativo del proceso de emisión de los certificados se estima también en diciembre. En consecuencia, la exposición financiera máxima del inversionista se concentra únicamente durante los primeros meses de ejecución, disminuyendo progresivamente conforme avanza la obra y se emiten los certificados correspondientes.

La consistencia observada entre el cronograma físico y el flujo financiero constituye un elemento favorable para la evaluación del riesgo del proyecto. La recuperación acompaña el avance efectivo de la ejecución, lo que disminuye las necesidades de capital de trabajo y mejora la liquidez del inversionista durante el desarrollo de la obra. Asimismo, reduce el riesgo de refinanciamiento y fortalece la previsibilidad de los flujos esperados por los potenciales financiadores.

No obstante, la adecuada materialización de este esquema depende de que las valorizaciones sean aprobadas oportunamente por la supervisión y la entidad pública, ya



**Patrimonio en Fideicomiso NEWCAPITAL – D. Leg. N° 861,
no inscrito en la SMV, dirigido a Inversionistas Institucionales
INFORME DE CLASIFICACIÓN– Junio 2026**

que cualquier retraso en la conformidad técnica o administrativa podría diferir la emisión de los CIPRL y afectar temporalmente el flujo de recuperación previsto. Este riesgo adquiere mayor relevancia considerando la reducción de plazos de la obra y, por consiguiente, de las emisiones de certificados asociadas. Asimismo, como riesgo adicional se debe considerar retrasos o emisiones tardías de instrumentos de deuda para el avance de la obra, si bien esto puede ser mitigado a través de aportes por parte del fideicomitente, continúa siendo un riesgo latente considerando los plazos de ejecución del proyecto.

DECLARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO

JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N 032-2015 – SMV / 01, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N 18400-2010, acordó mediante sesión de Comité de Clasificación de Riesgo del 31 de agosto del 2026 *otorgar* la clasificación a los Instrumentos de Deuda concedida al Patrimonio en Fideicomiso NEWCAPITAL – D. Leg. N° 861, no inscrito en la SMV, dirigido a Inversionistas Institucionales.

	Clasificación	Perspectiva
Instrumentos de Corto Plazo	CP1-	-
Bonos Titulizados	A+	Estable

Así mismo, JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A., declara que la opinión contenida en el presente informe, así como su respectiva clasificación, se realizó de acuerdo con la Metodología de Fortaleza Financiera Empresas Financieras, versión N°06 y con la Metodología de Clasificación de Bonos Corporativos, Instrumentos de Deuda de Corto y Largo Plazo y Acciones Preferentes, versión N°004.

Definición

CATEGORÍA A: Emisión con buena calidad crediticia y capacidad aceptable de pago. Aunque presenta bajo riesgo crediticio, podría verse afectada por entornos económicos adversos.

Las Clasificaciones de “AAA” a “BBB”, se emplean los signos “+” o “-” para indicar la posición relativa dentro del rango de calificación correspondiente.

PERSPECTIVA: Señala el camino que podría variar la clasificación en una etapa mayor a un año. La perspectiva puede ser positiva, estable o negativa. Empero una perspectiva positiva o negativa no involucra indudablemente un cambio en la clasificación. En ese sentido, una clasificación con perspectiva estable puede ser modificada sin que la perspectiva se encuentre con antelación en positiva o negativa, de haber el fundamento necesario.

CATEGORÍA CP1: Presenta el grado más alto de clasificación crediticia de corto plazo, cuenta con la más alta capacidad de pago del principal e intereses dentro del plazo de contrato suscrito. Igualmente, válida para instrumentos de corto plazo al descuento que presenten el menor riesgo de incumplimiento.

Las clasificaciones de “CP1” a “CP3” pueden ser modificadas con los signos “+” o “-”, para señalar su posición relativa dentro del respectivo nivel.

La Clasificación de Riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Clasificación de Riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. ha realizado el presente informe aplicando de manera rigurosa la metodología vigente indicada. A su vez, no audita y no brinda garantía alguna respecto a la información recibida de manera directa por parte del cliente, así como de cualquier fuente que JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. considere confiable; no encontrándose en la obligación de corroborar la exactitud de dicha información. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no asume responsabilidad alguna por el riesgo inherente generado por posibles errores en la información. Sin embargo, se han adoptado las medidas necesarias para contar con la información considerada suficiente para elaborar la presente clasificación. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no se responsabiliza por ninguna consecuencia de cualquier índole originada de un acto de inversión realizado sobre la base del presente informe.

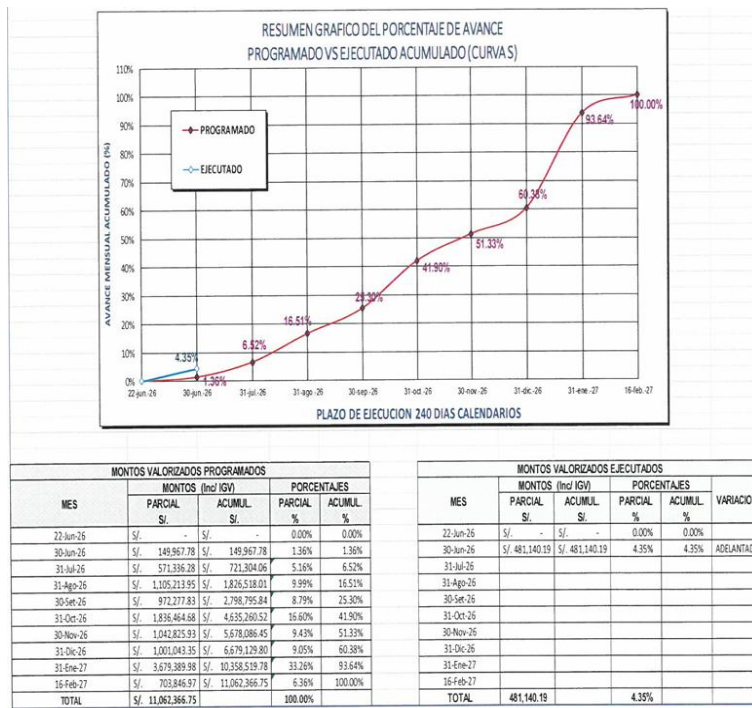
DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Japan Credit Rating Ltd. (JCR) es una Organización de Calificación Estadística Nacionalmente Reconocida (NRSRO) en los Estados Unidos. JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (JCR LATAM) es una entidad legal separada de JCR y no es una NRSRO. La metodología, escala de clasificación de JCR LATAM y las decisiones del comité de clasificación son desarrollados internamente para adoptarse en el mercado peruano. Cualquier daño especial, indirecto, incidental o consecuente de cualquier tipo causado por el uso de cualquier clasificación asignada por JCR LATAM, incluido, pero no limitado a pérdida de oportunidad o pérdidas financieras, ya sea en contrato, agravio, responsabilidad objetiva o de otro tipo, y si tales daños son previsibles o imprevisibles, no son responsabilidad de JCR bajo cualquier circunstancia.

Anexos

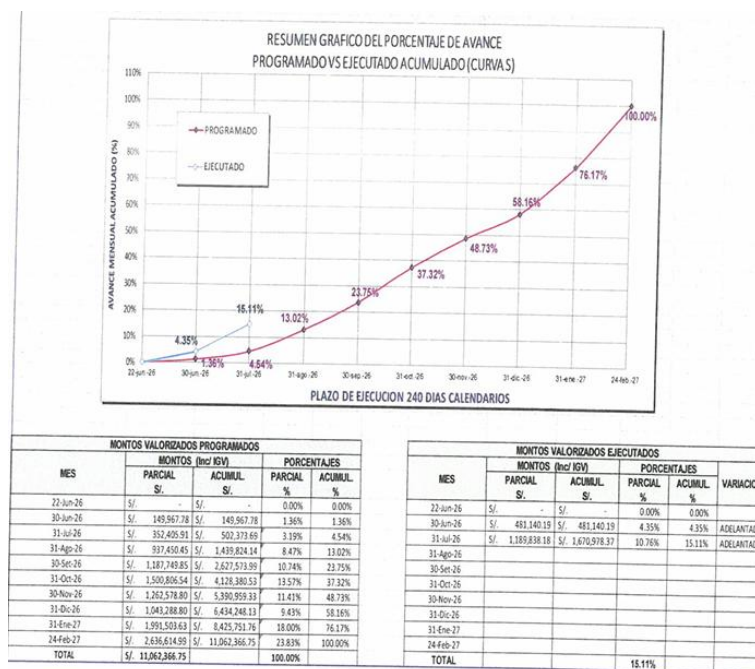
Anexo 1: Curva de avances

Anexo 1.1: Curva de avance a junio



Fuente: NEWCAPITAL

Anexo 1.2: Curva de avance a julio



Fuente: NEWCAPITAL

Anexo 2:

Anexo 2.1.: Cronograma de valorización estimado del proyecto (en PEN)

Concepto	Presupuesto	Jun-26	Jul-26	Ago-26	Set-26	Oct-26	Nov-26	Dic-26	Ene-27	Feb-27
Costo directo	7,550,518.57	102,359.15	389,960.42	754,353.80	663,619.45	1,253,462.39	711,771.43	683,253.10	2,511,342.42	480,404.41
Gastos Generales (14.16%)	1,069,316.65	14,496.27	55,226.83	106,832.81	93,982.86	177,517.37	100,802.22	96,763.41	355,659.24	68,035.64
Utilidad (10.00%)	755,051.86	10,235.92	38,996.04	75,435.38	66,361.95	125,346.24	71,177.14	68,325.31	251,133.44	48,040.44
Parcial	9,374,887.08	127,091.34	484,183.29	936,921.99	823,964.26	1,556,326.00	883,750.79	848,341.82	3,118,127.10	596,480.49
I.G.V.(18.00%)	1,687,479.67	22,876.44	87,152.99	168,591.96	148,313.57	280,138.68	159,075.14	152,701.51	561,262.88	107,366.48
TOTAL	11,062,366.75	149,967.78	571,336.28	1,105,213.95	972,277.83	1,836,464.68	1,042,825.93	1,001,043.35	3,679,389.98	703,846.97
Total mensual		149,967.78	571,336.28	1,105,213.95	972,277.83	1,836,464.68	1,042,825.93	1,001,043.35	3,679,389.98	703,846.97
Total mensual acumulado		149,967.78	721,304.06	1,826,518.01	2,798,795.84	4,635,260.52	5,678,086.45	6,679,129.80	10,358,519.78	11,062,366.75
Porcentaje de avance por mes		1.36%	5.16%	9.99%	8.79%	16.60%	9.43%	9.05%	33.26%	6.36%
Porcentaje de avance acumulado		1.36%	6.52%	16.51%	25.30%	41.90%	51.33%	60.38%	93.64%	100.00%

Fuente: NEWCAPITAL. / Elaboración: JCR LATAM

Anexo 2.2.: Cronograma de valorización del proyecto al cierre de julio (en PEN)

Concepto	Presupuesto	Jun-26	Jul-26	Ago-26	Set-26	Oct-26	Nov-26	Dic-26
Costo directo	7,550,518.57	328,397.89	812,113.31	683,980.75	1,335,568.01	989,754.32	1,749,220.47	1,651,483.81
Gastos Generales (14.16%)	1,069,316.65	46,508.24	115,012.80	96,866.46	189,145.30	140,170.61	247,727.43	233,885.81
Utilidad (10.00%)	755,051.86	32,839.79	81,211.33	68,398.08	133,556.80	98,975.43	174,922.05	165,148.38
Parcial	9,374,887.08	407,745.92	1,008,337.44	849,245.29	1,658,270.11	1,228,900.36	2,171,869.95	2,050,518.00
I.G.V.(18.00%)	1,687,479.67	73,394.27	181,500.74	152,864.15	298,488.62	221,202.06	390,936.59	369,093.23
TOTAL	11,062,366.75	481,140.19	1,189,838.18	1,002,109.44	1,956,758.73	1,450,102.42	2,562,806.54	2,419,611.23
Total mensual		481,140.19	1,189,838.18	1,002,109.44	1,956,758.73	1,450,102.42	2,562,806.54	2,419,611.23
Total mensual acumulado		481,140.19	1,670,978.37	2,673,087.81	4,629,846.54	6,079,948.96	8,642,755.50	11,062,366.75
Porcentaje de avance por mes		4.35%	10.76%	9.06%	17.69%	13.11%	23.17%	21.87%
Porcentaje de avance acumulado		4.35%	15.11%	24.16%	41.85%	54.96%	78.13%	100.00%

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Anexo 3: Cronograma de emisión de CIPRL según avance de obra (en PEN)*

Programación	Avance de mes	Avance acumulado	Monto de emisión
1er. Trimestre CIPRL	9.06%	24.16%	2,673,087.81
2do. Trimestre CIPRL	23.17%	78.13%	5,969,667.69
3er. Trimestre CIPRL	21.87%	100.00%	2,419,611.25

*: Valores referenciales considerando que deberán realizarse actualizaciones según el avance mensual de obra

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Anexo 4: Área involucrada del Proyecto



Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Anexo 5

Anexo 5.1: Principales características del patrimonio fideicometido

Detalle	
Denominación	ICP DE TITULIZACIÓN – PF NEWCAPITAL
Emisor / Fiduciario	Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.C.
Tipo de instrumento	Instrumento de Corto Plazo y/o Bonos de Titulización
Tipo de Oferta	Oferta Privada
Monto	Hasta por un monto máximo en circulación de PEN 15.00 millones o su equivalente en dólares americanos
Valor Nominal	Desde PEN 250.00 mil o su equivalente en dólares
Tasa	Será definida en el Prospecto Marco
Plazo de la emisión	Definido en Contrato complementario
Fecha de emisión	Establecida en el cronograma de pagos
Amortización	Definida en Contrato complementario
Precio de colocación	Podrá ser a la par, así como sobre o bajo la par
Opción de Prepago	Se definirá mediante Contrato Complementario
Destino de los recursos	Los recursos captados por la colocación y emisión de los Bonos serán utilizados por el Fideicomitente conforme al detalle establecido en el Contrato Complementario y Carta de Instrucción correspondiente y se destinarán al desarrollo del Proyecto y/o de la Obra.
Garantías	La Emisión está garantizada por los activos conformantes del Patrimonio Fideicometido.
Patrimonio Investment Trades	Patrimonio en Fideicomiso Investment Trades– D. Leg. N° 861, no inscrito en la SMV, dirigido a Inversionistas Institucionales
Leyes asociadas	Ley de Oxl, LMV, Ley General, Ley de Bancos.

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Anexo 5.2: Principales características del primer tramo emitido

Detalle	
Denominación	BONOS DE TITULIZACIÓN – PF NEWCAPITAL
Emisor / Fiduciario	Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.C.
Tipo de instrumento	Bonos de Titulización
Tipo de Oferta	Oferta Privada
Monto del tramo en emisión	El monto del primer Tramo de la Emisión será hasta por un monto de PEN 1.00 millón o su equivalente en Dólares
Valor Nominal	Desde PEN 250.00 mil o su equivalente en dólares
Tasa	Tasa efectiva anual del 13% o su equivalente en nominal mensual
Plazo de la emisión	Hasta 24 meses.
Fecha de emisión	Establecida en el cronograma de pagos
Amortización	Se efectuará al vencimiento (bullet) conforme se encontrará establecido en el respectivo Cronograma de Pago.
Precio de colocación	Podrá ser a la par, así como sobre o bajo la par
Opción de Prepago	Se definirá mediante Contrato Complementario
Destino de los recursos	Los recursos captados por la colocación y emisión de los Bonos serán utilizados por el Fideicomitente conforme al detalle establecido en el Contrato Complementario y Carta de Instrucción correspondiente y se destinarán al desarrollo del Proyecto y/o de la Obra.
Garantías	La Emisión está garantizada por los activos conformantes del Patrimonio Fideicometido. Asimismo, la Emisión estará garantizada por la Fianza Solidaria

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Anexo 5.3: Cronograma de pagos del primer tramo

Periodo	Fecha	Principal (soles)	Amortización	Intereses	Total	Com. Adm. (\$)	IGV (\$)	Total (\$)
0	8/06/2026	1,000,000	0	0	0	0	0	0
1	8/07/2026	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
2	8/08/2026	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
3	8/09/2026	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
4	8/10/2026	1,000,000	0	46,150	46,150	1,000	180	1,180
5	8/11/2026	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
6	8/12/2026	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
7	8/01/2027	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
8	8/02/2027	1,000,000	0	46,150	46,150	1,000	180	1,180
9	8/03/2027	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
10	8/04/2027	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
11	8/05/2027	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
12	8/06/2027	1,000,000	0	46,150	46,150	1,000	180	1,180
13	8/07/2027	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
14	8/08/2027	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
15	8/09/2027	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
16	8/10/2027	1,000,000	0	46,150	46,150	1,000	180	1,180
17	8/11/2027	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
18	8/12/2027	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
19	8/01/2028	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
20	8/02/2028	1,000,000	0	46,150	46,150	1,000	180	1,180
21	8/03/2028	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
22	8/04/2028	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
23	8/05/2028	1,000,000	0	0	0	1,000	180	1,180
24	8/06/2028	0	1,000,000	46,150	1,046,150	1,000	180	1,180
TOTAL		1,000,000	1,000,000	276,900	1,276,900	24,000	4,320	28,320

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Anexo 6: Estados Financieros de NEWCAPITAL Construcciones S.A.C. (en PEN)

CUENTAS (PEN)	Dic-25	Jul-26
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	343	171,201
Cuentas por Cobrar Comerciales	0	1,672
Cuentas por Cobrar Diversas	0	1,416,083
Existencias	0	0
Activo diferido	0	173,205
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	343	1,762,161
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversión mobiliaria	0	100,061,887
Depreciación	0	0
Activo diferido	100,152,236	0
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	100,152,236	100,061,887
TOTAL ACTIVO	100,152,579	101,824,048
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Tributos y aportaciones por Pagar	0	2,221
Remuneraciones por pagar	0	4,016
Cuentas por pagar comerciales	59,200	9,897
Cuentas por pagar diversas	188,680	537,164
TOTAL PASIVO CORRIENTE	247,880	553,298
PASIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por pagar diversas	0	2,802,584
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0	2,802,584
TOTAL PASIVO	247,880	3,355,882
PATRIMONIO		
Capital	100,062,887	100,062,887
Resultados acumulados	0	-158,188
Resultado del ejercicio	-158,188	-1,436,532
TOTAL PATRIMONIO	99,904,699	98,468,167
Ingresos por ventas	0	0
Costo de ventas	-158,188	-1,177,833
UTILIDAD BRUTA	-158,188	-1,177,833
Gastos de administración y ventas	-158,188	-258,699
EXCEDENTE BRUTO DE EXPLOTACION	-158,188	-1,436,532
Provisiones	0	0
RESULTADO DE EXPLOTACION	-158,188	-1,436,532
Otros ingresos y gastos	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	-158,188	-1,436,532

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Anexo 7: Estados Financieros del Patrimonio en fideicomiso

Anexo 7.1: Estado de Situación Financiera (en PEN)

Cuentas (PEN)	Dic-25	Jun-26
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y Equivalente de Efectivo	0	7
Valores negociables	0	0
Cuentas por Cobrar	0	0
Activos en titulación, neto	0	998,221
Gastos pagados por anticipado	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	0	998,228
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos en titulación, neto	1,000	1,000
Inversiones en Valores	0	0
Cuentas por cobrar	0	0
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1,000	1,000
TOTAL ACTIVO	1,000	999,228
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Sobregiros y pagarés bancarios	0	0
Cuentas por pagar	1,000	0
Obligaciones por titulación	0	0
Otras cuentas por pagar	662	0
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,662	0
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones por titulación	0	1,007,415
Ganancias diferidas	0	0
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	0	1,007,415
TOTAL PASIVO	0	1,007,415
PATRIMONIO		
Resultados acumulados	0	-662
Resultado del ejercicio	-662	-7,524
TOTAL PATRIMONIO	1,000	-8,187

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM

Anexo 7.2: Estado de Resultados (en PEN)*

Cuentas (PEN)	Jun-26
INGRESOS OPERACIONALES	
Venta de activos en titulizados	0
Otros ingresos operacionales	0
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	0
COSTOS OPERACIONALES	
Costo de servicio	0
Intereses de obligaciones emitidas por titulación	-7,415
Costo neto de venta de activos titulizados	0
Otros costos operacionales	0
TOTAL COSTOS OPERACIONALES	-7,415
RESULTADO BRUTO	-7,415
OTROS INGRESOS (GASTOS)	
Ingresos financieros	0
Gastos financieros	0
Otros ingresos (gastos)	-100
Resultado por exposición a la inflación	0
Diferencia en Cambio (Neto)	-9
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-7524
Impuesto a la Renta Diferido	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	-7524

(*): No se pudo contar con información del Estado de Resultados al cierre de diciembre 2025.

Fuente: NEWCAPITAL / Elaboración: JCR LATAM