

**ESTADOS**  
**FINANCIEROS**

25

  
**FIBRA FIC**

 **PANAMERICAN**  
**SAFI S.A.**

## Informe de los Auditores Independientes

A los Señores  
Accionistas y Directores de  
Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de FIBRA Fondo de Inversión Cerrado (“el Fondo”), administrado por Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (“la Sociedad”), que comprenden el balance general al 31 diciembre de 2025, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y la Forma FI-3 estado de obtención de valor de cuota e información financiera del total de cuotas del Fondo de Inversión.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo, administrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), para entidades intermediarias del Mercado de Valores.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia y con el Reglamento para la Realización del Trabajo de Auditoría Externa emitido por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Bolivia y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Párrafos de énfasis – Base contable de propósito específico y restricción a la distribución y el uso*

Llamamos la atención sobre la nota 3 de los estados financieros, en la que se describe el marco de referencia para la preparación y presentación de los estados financieros de propósito específico, los cuales son preparados para permitir al Fondo, administrado por la Sociedad, cumplir con los requerimientos de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI). En consecuencia, los estados financieros pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Nuestro informe está destinado únicamente a los participantes de FIBRA Fondo de Inversión Cerrado, así como su presentación a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), y no deberá ser distribuido o utilizado por otros usuarios, diferentes a los participantes y la ASFI. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

**Cuestiones clave de auditoría**

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Valuación de las inversiones bursátiles en valores representativos de deuda y operaciones de reporto  Ver notas 3.2.b), 3.2.c), 6 y 7 de los estados financieros	
Cuestión clave de auditoría	Cómo se abordó la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Las inversiones bursátiles en valores representativos de deuda y operaciones de reporto representan las principales operaciones y activos del Fondo; estas inversiones están sujetas a requisitos mínimos de cumplimiento regulatorio y, para su adecuada valuación, la Sociedad Administradora del Fondo debe cumplir con lo establecido en la “Metodología de Valoración” contenida en la Recopilación de Normas para el Mercado Valores emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), que establece los procedimientos específicos de valoración para cada tipo de título.</p> <p>Debido al riesgo inherente de estas cuentas, y su cumplimiento con las disposiciones regulatorias y contables, consideramos la valuación de estas inversiones como un asunto importante, en la cual se concentró nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría entre otros incluyeron los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entendimiento del proceso y controles: Obtuvimos entendimiento del proceso relacionado con el reconocimiento de ingresos y el registro contable de las inversiones, las políticas, procedimientos y controles internos establecidos por la Sociedad. También comprendimos la Metodología de Valoración contenida en la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores emitida por la ASFI.</li> <li>▪ Evaluación y pruebas de controles: Evaluamos el diseño y la implementación de los controles internos relevantes del proceso de valuación de las inversiones.</li> <li>▪ Pruebas de cumplimiento: Para una muestra de operaciones de compra y venta de títulos, inspeccionamos el soporte documentario, y el cumplimiento de las condiciones de la operación.</li> <li>▪ Pruebas de cumplimiento: Probamos el cumplimiento por parte de la Sociedad, de los límites de inversión establecidos en el Reglamento Interno del Fondo.</li> <li>▪ Pruebas sustantivas: Comprobamos la adecuada valoración de las inversiones al cierre del ejercicio, incluyendo la clasificación contable de acuerdo con la Metodología de Valoración, y con lo establecido en el Manual Único de Cuentas.</li> <li>▪ Pruebas sustantivas: Sobre una base selectiva de títulos valores que conforman el portafolio, recalculamos la marcación y su registro contable, así como el recalcule de los rendimientos devengados, de acuerdo con el Manual Único de Cuentas.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confirmaciones externas: Efectuamos confirmación externa de saldos de las inversiones y procedimientos alternativos de auditoría para aquellos casos donde no recibimos respuestas.</li> <li>▪ Pruebas de recálculo: Recalculamos la reexpresión de los saldos de las inversiones con mantenimiento de valor, verificando la correcta aplicación del indicador de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV). Asimismo, corroboramos que su reconocimiento y registro contable se presenten de conformidad con el Manual Único de Cuentas.</li> <li>▪ Supervisión del Comité de Inversiones: Leímos las actas del Comité de Inversiones, para corroborar el seguimiento efectuado por la Sociedad, del cumplimiento de las políticas y procedimientos para la gestión del portafolio de inversiones.</li> </ul>
--	--

***Responsabilidades de la Administración de la Sociedad y de los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con los estados financieros del Fondo***

La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo adjuntos de conformidad con normas contables emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), y del control interno que la Administración de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Sociedad es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto que la Asamblea General de Participantes tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Sociedad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros del Fondo***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Bolivia, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que el resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Sociedad.
- Concluimos sobre la adecuada utilización, por parte del Administración de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el sistema de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría

También proporcionamos, a los responsables del gobierno de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos y aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Sociedad, determinamos los asuntos que fueron más relevantes en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos estas cuestiones en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

*Informe sobre otros requerimientos regulatorios*

Tal como lo requiere el ente regulador, como parte de los estados financieros, se anexa la Forma FI-3 estado de obtención de valor de cuota e información financiera del total de cuotas del Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2025, que ha sido preparado y presentado, de acuerdo con normas emitidas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

**Ruizmier Pelaez S.R.L.**

Lic. Aud. René Vargas S. (Socio)  
Reg. N° CAUB-0062

La Paz, 26 de marzo de 202A

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**  
**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

ESTADO DE OBTENCIÓN DE VALOR DE CUOTA E INFORMACIÓN  
 FINANCIERA DEL TOTAL DE CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIÓN  
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		Bs	Bs
<b>Estado de obtención del valor cuota al 31 de diciembre de 2025 y 2024</b>			
	a) Valor de la cartera de inversiones	507,046,549	507,558,269
Más:	Saldos operaciones venta en reporto	-	-
Más:	Devengado de títulos en reporto	-	-
Más:	b) Saldos operaciones venta en reporto	-	-
Más:	c) Devengado de títulos en reporto	-	-
Más:	d) Valor de cuentas de liquidez	1,107,900	1,991,205
Más:	e) Otros	(10,616)	9,064,426
Menos:	f) Premios devengados por pagar	-	-
Más o menos:	g) Marcaciones del ejercicio	-	-
Menos:	Premios devengados por pagar	-	-
Más o menos:	Marcaciones del ejercicio	-	-
	<b>Total Cartera Bruta</b>	<u>508,143,833</u>	<u>518,613,900</u>
Menos:	h) Comisiones	<u>(12,665)</u>	<u>(15,849)</u>
	<b>Total Cartera Neta</b>	<u>508,131,168</u>	<u>518,598,051</u>
	Valor de la cuota Serie FFC-N1U-16	181,217	188,598
	Número de Participantes FFC-N1U-16	3	3
	Número de cuotas FFC-N1U-16	2,804	2,804
<b>Estado de información financiera del total de cuotas del Fondo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024</b>			
	a) Número de cuotas al inicio del ejercicio	2,804	2,804
Más:	b) Número de cuotas compradas/transferidas en el ejercicio	-	-
Menos:	c) Número de cuotas rescatadas/transferidas en el ejercicio	-	-
	<b>Número de cuotas al cierre del ejercicio</b>	<u>2,804</u>	<u>2,804</u>
	Saldo al inicio del ejercicio	518,598,051	510,308,073
Más:	Saldo total de compras/transferencias de cuotas del ejercicio	-	-
Más:	Rendimientos generados en el ejercicio	8,678,930	14,659,518
Menos:	Saldo total de rescate/transferencias de cuotas del ejercicio	-	-
Menos:	Gastos operativos	(1,040,301)	(1,156,346)
Más (Menos):	Marcaciones del ejercicio	(808,118)	14,450,234
Menos:	Distribución de rendimientos	(13,876,996)	-
Más:	Otros gastos e ingresos	<u>2,529,902</u>	<u>(8,252,860)</u>
	<b>Saldo bruto al cierre del ejercicio</b>	514,081,468	530,008,619
Menos:	Comisiones	<u>(5,950,300)</u>	<u>(11,410,568)</u>
	<b>Saldo neto al cierre del ejercicio</b>	<u>508,131,168</u>	<u>518,598,051</u>

  
 Paola Vanessa Paz Guzmán  
 Administradora

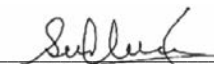
  
 T. Silvia Villán S.  
 Contadora

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**  
**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	<u>Notas</u>	<u>2025</u> Bs	<u>2024</u> Bs
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Disponibilidades	5	1,107,900	1,991,205
Inversiones bursátiles en valores e instrumentos representativos de deuda	6	351,125,602	322,002,681
Inversiones en operaciones de reporto	7	6,088,530	8,669,383
Inversiones a corto plazo en valores sin oferta pública	8	-	21,861,396
Documentos y cuentas pendientes de cobro	9	<u>6,088,530</u>	<u>22,794,737</u>
<b>Total del activo corriente</b>		<u>364,410,562</u>	<u>377,319,402</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Inversiones permanentes	10	<u>149,832,417</u>	<u>155,024,809</u>
<b>Total del activo no corriente</b>		<u>149,832,417</u>	<u>155,024,809</u>
<b>Total del activo</b>		<u><u>514,242,979</u></u>	<u><u>532,344,211</u></u>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Obligaciones por operaciones bursátiles a corto plazo	11	6,088,530	8,666,471
Documentos y cuentas por pagar	12	21,367	17,440
Provisiones	13	<u>1,914</u>	<u>5,062,249</u>
<b>Total del pasivo corriente</b>		<u>6,111,811</u>	<u>13,746,160</u>
<b>Total del pasivo</b>		<u>6,111,811</u>	<u>13,746,160</u>
<b>Patrimonio neto</b>			
Aportes en cuotas de los participantes		504,721,055	510,308,073
Resultados acumulados		<u>3,410,113</u>	<u>8,289,978</u>
<b>Total del patrimonio neto</b>	14	<u>508,131,168</u>	<u>518,598,051</u>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>		<u><u>514,242,979</u></u>	<u><u>532,344,211</u></u>

Las notas 1 al 27 que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

  
 Paola Vanessa Paz Guzmán  
 Administradora

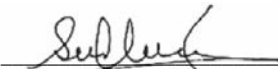
  
 T. Silvia Villán S.  
 Contadora

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**  
**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	Nota	2025 Bs	2024 Bs
Gastos operacionales	15	(6,990,601)	(12,566,914)
<b>Margen operativo</b>		<b>(6,990,601)</b>	<b>(12,566,914)</b>
Ingresos financieros	16	18,422,622	37,633,800
Gastos financieros	16	(10,551,810)	(8,524,048)
<b>Margen financiero</b>		<b>7,870,812</b>	<b>29,109,752</b>
<b>Margen operativo y financiero</b>		<b>880,211</b>	<b>16,542,838</b>
Recuperación de incobrables	17	32,000	-
Cargos por incobrabilidad	17	(36,016,390)	(32,325,120)
<b>Margen de Incobrabilidad</b>		<b>(35,984,390)</b>	<b>(32,325,120)</b>
<b>Resultado después de Incobrables</b>		<b>(35,104,179)</b>	<b>(15,782,282)</b>
Gastos de administración		-	-
<b>Resultado operacional</b>		<b>(35,104,179)</b>	<b>(15,782,282)</b>
Ingresos no operacionales	18	11,828,485	21,159,383
Gastos no operacionales	18	(3,032,439)	(6,410)
<b>Margen no operacional</b>		<b>8,796,046</b>	<b>21,152,973</b>
<b>Resultado antes de ajuste por inflación</b>		<b>(26,308,133)</b>	<b>5,370,691</b>
Abonos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor	19	29,718,573	2,928,698
Cargos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor	19	(327)	(9,411)
<b>Ajuste por inflación neto</b>		<b>29,718,246</b>	<b>2,919,287</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>		<b>3,410,113</b>	<b>8,289,978</b>

Las notas 1 al 27 que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

  
 Paola Vanessa Paz Guzmán  
 Administradora

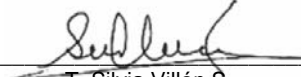
  
 T. Silvia Villán S.  
 Contadora

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**  
**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	Aporte en cuotas de los participantes	Resultados acumulados	Total
	Bs	Bs	Bs
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	521,302,451	(10,994,378)	510,308,073
Capitalización de resultados gestión 2023	(10,994,378)	10,994,378	-
Resultado neto del ejercicio	-	8,289,978	8,289,978
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	510,308,073	8,289,978	518,598,051
Capitalización de resultados gestión 2024	8,289,978	(8,289,978)	-
En Asamblea General de Participantes del Fondo Fibra Fondo de Inversión Cerrado, realizada el 8 de mayo de 2025, se autorizó la distribución de rendimientos a los participantes del Fondo	(13,876,996)		(13,876,996)
Resultado neto del ejercicio	-	3,410,113	3,410,113
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<u>504,721,055</u>	<u>3,410,113</u>	<u>508,131,168</u>

Las notas 1 al 27 que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

  
 Paola Vanessa Paz Guzmán  
 Administradora

  
 T. Silvia Villán S.  
 Contadora

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**  
**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

	Notas	2025	2024
		Bs	Bs
<b>Flujo de fondos en actividades de operación:</b>			
Resultado neto del ejercicio		3,410,113	8,289,978
Partidas que han afectado el resultado neto del ejercicio y que no han generado movimiento de fondos:			
Rendimientos devengados no cobrados		2,912	10,962
Amortización gastos de organización		-	-
<b>Fondos obtenidos en el resultado neto del ejercicio</b>		3,413,025	8,300,940
Variación neta de otros activos y pasivos			
Documentos y cuentas pendientes de cobro, Gastos pagados por anticipado y otros activos		16,706,207	3,911,284
Documentos y cuentas por pagar a corto plazo y provisiones		(5,056,408)	2,196,806
<b>Flujo neto en actividades de operación</b>		15,062,824	14,409,030
<b>Flujo de fondos en actividades de inversión:</b>			
(Incremento) disminución en operaciones de inversión:			
Inversiones bursátiles en valores e instrumentos representativos de deuda		(29,122,921)	(45,087,852)
Inversiones en operaciones de reporto		21,861,396	23,642,950
Inversiones permanentes		5,192,392	6,125,087
<b>Flujo neto en actividades de inversión</b>		(2,069,133)	(15,319,815)
<b>Flujo de fondos por actividades de financiamiento</b>			
Distribución de rendimientos		(13,876,996)	-
<b>Flujo neto aplicado por actividades de financiamiento</b>		(13,876,996)	-
(Disminución) neto de efectivo		(883,305)	(910,785)
<b>Disponibilidades al inicio del ejercicio</b>		1,991,205	2,901,990
<b>Disponibilidades al cierre del ejercicio</b>	5	1,107,900	1,991,205

Las notas 1 al 27 que se acompañan, forman parte integrante de estos estados financieros.

  
 Paola Vanessa Paz Guzmán  
 Administradora

  
 T. Silvia Villán S.  
 Contadora

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

**NOTA 1 - ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO**

Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., fue constituida como Sociedad Anónima mediante Escritura Pública N° 4524/2010 del 20 de octubre de 2010. Posteriormente, el 21 de marzo de 2011 se efectuaron los aportes de capital y se preparó el balance de apertura, inscrita en el Servicio Plurinacional de Registro de Comercio (SEPREC) bajo el número de la Matrícula N° 178100023 del 11 de abril de 2011.

La Dirección de Supervisión de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), mediante Resolución de Directorio N° 721/2011, del 13 de octubre de 2011, resolvió la autorización e inscripción como Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. en el Registro del Mercado de Valores con el Registro N° ASFI/DSV-SAF-SPA-001/2011.

Conforme a la Escritura Pública N° 4524/2010, del 20 de octubre de 2010, el capital autorizado alcanza a Bs2.788.000.

En Junta General Extraordinaria de Accionistas del 28 de agosto de 2013, la Sociedad aprobó el aumento de capital autorizado de Bs2.788.000 a Bs10.000.000, asimismo, resolvió el aumento de capital pagado de Bs2.020.000 a Bs5.680.000.

De acuerdo con la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de mayo de 2015, se resolvió incrementar el capital suscrito y pagado a Bs6.360.000, dividido en 63.600 acciones con un valor nominal de Bs100 cada una.

La Dirección de Supervisión de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), mediante Resolución de Directorio N° 660/2016, del 10 de agosto de 2016, autorizó el incremento de acuerdo con el párrafo anterior.

Mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas del 2 de febrero de 2018 se aprobaron: el incremento de capital autorizado hasta Bs15.000.000, la capitalización de cuentas patrimoniales, emisión de nuevas acciones, aporte adicional con relación a la participación accionaria y el aumento de capital suscrito y pagado hasta la suma de Bs9.236.700, y las modificaciones del Art.5 de los Estatutos y la cláusula 4ta. de la Escritura de Constitución de la Sociedad.

La Dirección de Supervisión de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), mediante Resolución ASFI N° 450/2018 de fecha 27 de marzo de 2018, resuelve autorizar lo descrito en el párrafo precedente.

En fecha 16 de febrero de 2024 fue aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas la reducción de capital en Bs1.644.800, y la modificación a la cláusula cuarta de la Escritura de Constitución de la Sociedad relacionada al capital autorizado, suscrito y pagado, determinaciones que fueron autorizadas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) mediante Resolución Administrativa 671/2024 de 9 de julio de 2024.

En fecha 27 de septiembre de 2024 los accionistas de la Sociedad transfirieron 41.853 acciones en favor de Panamerican Investments S.A. como parte de una operación de compra-venta de acciones, evento que ha generado modificaciones en la composición accionaria, así como la

## **PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

### **FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

#### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

emisión de nuevos títulos, que fueron registrados en el Libro de Accionistas, se realizó una operación de compra-venta de acciones que cambia la composición de accionistas, dichas modificaciones fueron comunicadas a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) como Hecho Relevante.

Mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas del 12 de agosto de 2025 se aprobaron: la propuesta del accionista Panamerican Investments S.A. de realizar un aporte adicional de capital a la Sociedad, un incremento de capital suscrito y pagado hasta Bs2.000.000, la capitalización de cuentas patrimoniales, emisión de nuevas acciones, el aumento de capital suscrito y pagado hasta la suma de Bs9.591.900, y las modificaciones del Art.5 de los Estatutos y la cláusula 4ta. de la Escritura de Constitución de la Sociedad. La Dirección de Supervisión de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), al 31 de diciembre de 2025, no emitió la resolución de autorización para este incremento de capital.

La Sociedad tiene por objeto realizar la actividad exclusiva de otorgar servicios de administración de fondos de inversión abiertos, cerrados, financieros, no financieros, internacionales u otros que se constituyan dentro del marco de la Ley del Mercado de Valores, sus reglamentos y demás disposiciones conexas. Prestar servicios conexos a su objeto social y derivados del mismo. Realizar otras actividades adicionales y conexas a su objeto social, las que en forma previa y expresa sean autorizadas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

La Sociedad deberá administrar los Fondos de Inversión a su cargo con el cuidado exigible a un administrador profesional con conocimiento especializado en la materia.

#### **NOTA 2 - ANTECEDENTES GENERALES DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO** fue creado mediante Escritura Pública de Constitución N° 1752/2015 del 9 de octubre de 2015 y adendas a la Escritura Pública de Constitución N° 123/2016 de 5 de febrero de 2016 y Escritura Pública de Constitución N° 335/2016 del 16 de marzo de 2016. Se constituye como un Fondo de Inversión Cerrado cuyo patrimonio es fijo y en el que las cuotas de participación colocadas entre los participantes no son redimibles directamente por el Fondo. El patrimonio del Fondo de Inversión es autónomo y separado, jurídica y contablemente de **PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**, su administradora.

La Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), mediante Resolución Administrativa ASFI/323/2016 del 18 de mayo de 2016, inscribe al Fondo en el Registro del Mercado de Valores, y autoriza la emisión y oferta pública de sus cuotas de participación en el Mercado de Valores. El Fondo FIBRA tiene como objetivo conservar el capital y generar rendimientos para sus participantes, sean estas personas naturales o jurídicas, con arreglo al principio de distribución de riesgos.

Las cuotas de participación de FIBRA Fondo de Inversión Cerrado fueron inscritas y son negociadas en la Bolsa Boliviana de Valores S.A. La oferta pública primaria de las cuotas de participación empezó el 18 de mayo de 2016, iniciando sus operaciones el 24 de mayo de 2016.

El objeto principal del Fondo de Inversión Cerrado (el Fondo) es invertir en valores emitidos por sociedades o empresas que posean como activos proyectos de vivienda y bienes inmuebles que son parte de estos, bienes inmuebles que no son parte de proyectos de vivienda y urbanizaciones de terrenos.

# PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

## FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Fondo tiene un plazo de vida de tres mil doscientos setenta y cinco (3,275) días calendario a partir de la fecha de inicio de sus actividades, prorrogables por períodos de dos (2) años y sólo en dos ocasiones por acuerdo de la Asamblea General de Participantes. La Sociedad Administradora (Panamerican Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.), inició las actividades del Fondo el 24 de mayo de 2016, fecha en la cual efectuó la venta de cuotas de participación por un total de Bs252,027,468, importe equivalente al 40% de los aportes o cuotas de participación, con un valor nominal de Bs180,000 cada una. Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Administradora realizó otras colocaciones de cuotas de participación por un monto total de Bs252,027,468, importe equivalente al 40% del total de cuotas de participación, con un valor nominal de Bs180,000 cada una. La fecha límite de colocación del fondo feneció el 14 de febrero de 2017.

En la Asamblea General de Participantes del 5 de septiembre de 2023, los inversionistas de Fibra FIC aprobaron la ampliación del plazo de vigencia por dos (2) años adicionales, contados desde el vencimiento original. Con esta decisión, la nueva fecha de expiración quedó fijada inicialmente para el 12 de mayo de 2027.

Posteriormente, en la Asamblea General de Participantes del 14 de mayo de 2025, los participantes de Fibra FIC aprobaron una nueva la ampliación del plazo de vigencia del fondo por un periodo adicional de dos (2) años computables a partir del vencimiento de la primera ampliación, extendiéndose así hasta el 12 de mayo de 2029.

### **NOTA 3 - BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros son preparados a valores históricos, de acuerdo con las normas contables emitidas por la Dirección de Supervisión de Valores de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), las cuales son concordantes en todos los aspectos significativos con las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia, excepto por lo siguiente:

- La Circular ASFI/451/2017 del 10 de marzo de 2017, aclara que las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión son responsables de preparar y enviar a la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), el balance general, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros, así como el estado de obtención de valor de cuota e información financiera del total de cuotas del Fondo de Inversión, que no es requerido por las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia.

A través de la Carta Circular ASFI N° 917/2025 de fecha 24 de diciembre de 2025, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) dispuso modificaciones a la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores. Entre las disposiciones emitidas, se ajusta el correlativo del "Estado de Obtención del Valor de Cuota e Información Financiera del total de cuotas del Fondo de Inversión".

- De acuerdo con lo establecido en el Manual Único de Cuentas para Fondos de Inversión, los aportes de los participantes son considerados como "Patrimonio Neto". De acuerdo con Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia y con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 32, estos aportes deben ser considerados como activo neto atribuible a los participantes. De acuerdo con el Reglamento Interno del Fondo los participantes pueden redimir sus cuotas de participación al valor cuota de la fecha de redención.

# PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

## FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Las inversiones se valúan de acuerdo con lo establecido en el Título I del Libro 8° “Metodología de Valoración” de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI). De acuerdo con las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia, el valor de costo (adquisición o producción) constituye el criterio principal y básico de valuación que condiciona la formulación de los estados financieros llamados “de situación”, cuando se deba elegir entre dos valores para un elemento de un activo, normalmente se debe optar por el más bajo.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las mencionadas normas contables requiere que el Administrador del Fondo realice estimaciones que afectan los montos de activos, pasivos, así como los montos de ingresos y gastos del ejercicio. Los resultados reales podrían ser diferentes de las estimaciones realizadas; sin embargo, estas estimaciones fueron realizadas en estricto cumplimiento del marco contable y normativo vigente.

#### 3.1 Presentación de los estados financieros comparativos

Los estados financieros del Fondo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presentan de manera comparativa a efectos de cumplir las normas contables incluidas en el Manual Único de Cuentas emitido por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Bolivia.

#### 3.2 Criterios de valuación

Los criterios de valuación más significativos aplicados por el Fondo de Inversión son los siguientes:

##### a) Moneda extranjera y moneda nacional con mantenimiento de valor

Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio resultantes de este procedimiento se registran en los resultados del ejercicio, en la cuenta “Abonos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor” y/o “Cargos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor”.

Los activos y pasivos en moneda nacional sujetos a mantenimiento de valor se ajustan de acuerdo con la variación del Índice de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV), vigente a la fecha de cierre del ejercicio. Las diferencias de mantenimiento de valor resultantes de este procedimiento se registran en los resultados del ejercicio, en la cuenta ‘Abonos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor’ y/o ‘Cargos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor’

Los activos y pasivos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en moneda nacional con mantenimiento de valor, son ajustados a bolivianos al valor de Bs3.04561 y Bs2.57833 por cada UFV 1 respectivamente, desde la fecha de adquisición, y los saldos en moneda extranjera fueron convertidos al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio de Bs6,86, para ambos años.

##### b) Inversiones bursátiles en valores e instrumentos representativos de deuda

Las inversiones se valúan de acuerdo con lo establecido en la “Metodología de Valoración” para las entidades supervisadas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), detallada en el Título I, Libro 8° de la Recopilación de Normas para el Mercado de Valores, según lo siguiente:

## **PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

### **FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

#### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

En el caso de valores de renta fija, cuando se adquiere cualquier valor en mercados primarios o secundarios, y hasta que no se registren otras transacciones con valores similares en los mercados bursátiles y otros autorizados y no exista un hecho de mercado vigente en el “Histórico de Hechos de Mercado (HHM)”, de acuerdo con lo descrito en la Metodología mencionada anteriormente, la Tasa de Rendimiento Relevante será la Tasa de Adquisición de dicho Valor.

La información de la Tasa de Rendimiento Relevante, de acuerdo con los criterios de la metodología de valoración, debe ser comunicada diariamente por las bolsas de valores autorizadas en Bolivia a las entidades supervisadas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero involucradas en los procesos de valoración, antes de finalizar el día, de acuerdo con lo que determine la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

En el evento que en un día determinado no se transe ningún Valor de un mismo Código de Valoración, o las transacciones realizadas no superen el monto mínimo de negociación necesario, el precio del día de estos Valores se determina utilizando como Tasa de Rendimiento relevante la tasa vigente en el “Histórico de Hechos de Mercado”.

Cuando no existen Tasas de Rendimiento relevantes en el Histórico de Hechos de Mercado para un determinado Código de Valoración, el precio de los Valores se determina utilizando la última Tasa de Rendimiento vigente para el valor, hasta que exista un hecho de mercado relevante.

Los valores emitidos por el Banco Central de Bolivia y el Tesoro General de la Nación, son valuados en base a tasas de rendimiento promedio ponderadas de la última subasta del Banco Central de Bolivia, en caso de no existir tasas de mercado relevantes de la Bolsa de Valores.

Los valores representativos de deuda que no estén inscritos en el Registro de Mercado de Valores se valúan diariamente a través de la obtención del Valor Actual Neto de sus flujos descontados en base a una tasa de rendimiento.

Los valores emitidos en el extranjero son valuados en base a precios o tasas de mercado proporcionadas por la Bolsa Boliviana de Valores, mediante información facilitada por las agencias de Información Financiera Internacional autorizadas por la ASFI.

#### **c) Inversiones en operaciones de reporto**

Las operaciones de compra en reporto se registran de acuerdo con lo establecido en el esquema contable N° 8 del Manual Único de Cuentas para Bolsas de Valores, Agencias de Bolsa, Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, Fondos de Inversión, Entidades de Depósito de Valores y Fondos de Garantía. Por tanto, se registra al valor del contrato de reporto más los correspondientes premios devengados. Adicionalmente, en las cuentas “Documentos y cuentas pendientes de cobro” y “Obligaciones por operaciones bursátiles a corto plazo”, se registra por el mismo importe el derecho sobre los valores adquiridos en reporto y la obligación de devolución de los valores adquiridos en reporto, respectivamente.

En el activo se registra el valor de los títulos valores vendidos en reporto cuando el Fondo actúa como reportada y en el pasivo, por el mismo importe, se expone la obligación que tiene el Fondo de recomprar los títulos vendidos en reporto en una fecha pactada y a un precio establecido.

Las operaciones de compra en reporto se registran, tanto en el activo (inversiones en operaciones de reporto) como en el pasivo (obligaciones por financiamiento a corto plazo) al valor del contrato de reporto, los títulos valores adquiridos en reporto se registran al mismo valor del contrato.

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

En aplicación a la última Resolución ASFI 414/2023 del 31 de marzo de 2023, modificaciones al Reglamento para operaciones de reporto, del Reglamento de Normas para el Mercado de Valores; algunas operaciones de reporto, ante el incumplimiento en su liquidación, se aplicó una de las alternativas que expresa esta última normativa; Capítulo IV, Art3. Procedimiento ante el Incumplimiento, inciso a) Consolidación como propietario definitivo de los valores objeto de la operación de reporto.

**d) Inversiones a corto plazo en valores sin oferta pública**

Los valores representativos de deuda que no estén inscritos en el Registro de Mercado de Valores se valúan diariamente a través de la obtención del Valor Actual Neto de sus flujos descontados en base a una tasa de rendimiento, según lo establece el Reglamento Interno del Fondo.

**e) Previsiones y castigo de valores de oferta pública, sin oferta pública y extranjera**

La política de provisiones y castigos de valores de oferta pública, tanto local como extranjera, se rige conforme con lo establecido por la Resolución Administrativa SPVS No. 1216 del 23 de diciembre de 2005.

Para los valores representativos de deuda sin oferta pública, se aplica la siguiente escala de provisiones, de acuerdo con lo establecido con el Reglamento Interno del Fondo:

<b>Días de mora</b>	<b>MN/ME</b>
> 1 días, "X", <60 días mora	10%
> 61 días, "X", <180 días mora	50%
"X" >= 180 días mora	100%

"X" = Días calendario de atraso de pago de cuotas de los valores sin oferta pública de renta fija.

**f) Documentos y cuentas pendientes de cobro**

Las cuentas pendientes de cobro representan, además de lo mencionado en el punto c) anterior, derechos del Fondo de Inversión frente a terceros por el saldo pendiente de cobro ajustado a la fecha de cierre por la variación del tipo de cambio, si la operación se realiza en otra moneda diferente al boliviano.

**g) Inversiones permanentes**

En este grupo se registran aquellas inversiones sin oferta pública y de largo plazo, como acciones de sociedades anónimas, pagarés y bonos, a continuación, la forma de valuación.

Los valores representativos de deuda que consisten en pagares y bonos que no estén inscritos en el Registro de Mercado de Valores se valúan diariamente a través de la obtención del Valor Actual Neto de sus flujos descontados en base a una tasa de rendimiento anual, según lo establece el Artículo 28 del Reglamento Interno del Fondo.

En este grupo también se registran valores representativos de derecho patrimonial sin oferta pública se valoran inicialmente a precio de adquisición, hasta que se cuente con información contable que permita la aplicación del VPP o el equivalente al último hecho de mercado, según lo establece el Artículo 28 del Reglamento Interno del Fondo.

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**h) Patrimonio neto**

El Patrimonio Neto está conformado por las cuotas de participación adquiridas por los participantes a valores históricos, más los rendimientos acumulados. El Fondo de Inversión fue constituido y se administra en bolivianos, el cual no es ajustado por inflación en concordancia con la normativa emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), mediante Circular SPVS/IV/DI-Nº 018/2008 del 4 de marzo de 2008.

**i) Resultado neto del ejercicio**

El resultado neto del ejercicio del Fondo de Inversión se determina en función al registro de los ingresos menos los gastos, expresados a valores históricos y registrados por el método contable de devengado.

**j) Gastos operacionales**

Los gastos operacionales corresponden principalmente a las comisiones de administración, éxito, custodia de valores, operaciones bursátiles, bancarias, calificación de riesgo, servicios externos de terceros tales como legales, auditoría, representante común de los participantes, los mismos son contabilizados por el método de devengado.

**k) Ingresos financieros**

Los ingresos financieros corresponden principalmente a ganancias por valoración de cartera de inversiones bursátiles y rendimientos por inversiones bursátiles en valores de deuda. Estos ingresos se registran por el método de devengado.

**l) Gastos financieros**

Los gastos financieros corresponden principalmente a pérdidas por la venta de valores bursátiles y por la pérdida por valoración de cartera de inversiones. Estos gastos se registran por el método de devengado.

**m) Abonos y cargos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor**

Los abonos y cargos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor corresponden principalmente, al ajuste por valorización de Letras y Bonos en UFV, derivado de la variación (incremento o decremento) en el valor de dicha unidad.

**NOTA 4 - CAMBIOS EN POLÍTICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2025, no han existido cambios en las políticas y prácticas contables, respecto al ejercicio 2024.

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 5 - DISPONIBILIDADES**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
Banco Nacional de Bolivia S.A. - Cuenta Corriente M/N	592.606	1.444.823
Banco Nacional de Bolivia S.A. - Cuenta Corriente M/E	4.339	4.339
Banco FIE S.A. - Cuenta Corriente M/N	309.364	301.669
Banco de Credito de Bolivia SA - BCP Cuenta Corriente MN	200.851	200.851
FBO Morgan Stanley Smith Barney A/C	-	6.323
UBS Financial Services Inc. FL 18211	740	33.200
	<u>1.107.900</u>	<u>1.991.205</u>

**NOTA 6 - INVERSIONES BURSÁTILES EN VALORES E INSTRUMENTOS REPRESENTATIVOS DE DEUDA**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
Valores emitidos por entidades del Estado o instituciones públicas nacionales	222.951.899	166.351.361
Valores emitidos por entidades financieras nacionales	67.916.121	119.439.877
Valores emitidos por empresas no financieras nacionales	35.670.484	5.743.875
Valores e instrumentos emitidos en el extranjero	24.587.098	30.467.568
	<u>351.125.602</u>	<u>322.002.681</u>

**NOTA 7 - INVERSIONES EN OPERACIONES DE REPORTO**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
Valores adquiridos en reporto	6.088.530	8.666.471
Rendimientos sobre valores en reporto	-	2.912
	<u>6.088.530</u>	<u>8.669.383</u>

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 8 - INVERSIONES A CORTO PLAZO EN VALORES SIN OFERTA PÚBLICA**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
Pagarés de emisión privada – URVANOVA S.R.L.	-	18.276.101
Pagarés de emisión privada – MOBACRUZ S.R.L.	-	3.585.295
	<u>-</u>	<u>21.861.396</u>

**NOTA 9 - DOCUMENTOS Y CUENTAS PENDIENTES DE COBRO**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
Deudores por valores adquiridos en reporto	6.088.530	8.666.471
Documentos pendientes de cobro	85.196.173	63.340.049
Previsión por incobrabilidad de documentos y cuentas pendientes de cobro	<u>(85.196.173)</u>	<u>(49.211.783)</u>
	<u>6.088.530</u>	<u>22.794.737</u>

**NOTA 10 - INVERSIONES PERMANENTES**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
Acciones sin oferta pública – LAKAUTA S.A.	90.108.263	88.169.048
Acciones sin oferta pública – ENTREVIGAS S.A.	31.451.376	62.782.411
Acciones sin oferta pública – CONECTA S.A.	3.872.860	4.073.350
Bonos de emisión privada – ENTREVIGAS B.R. S.A.	<u>24.399.918</u>	<u>-</u>
	<u>149.832.417</u>	<u>155.024.809</u>

**NOTA 11 - OBLIGACIONES POR OPERACIONES BURSÁTILES A CORTO PLAZO**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
Obligación por valores reportados a entregar	<u>6.088.530</u>	<u>8.666.471</u>
	<u>6.088.530</u>	<u>8.666.471</u>

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 12 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
Comisiones de intermediación por pagar	21.367	4.389
Comisiones por pagar por otros servicios	-	13.051
	<u>21.367</u>	<u>17.440</u>

**NOTA 13 - PROVISIONES**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
Provisión servicio de auditoría externa	1.914	18.792
Provisión comisión por éxito Panamerican SAFI	-	5.043.457
	<u>1.914</u>	<u>5.062.249</u>

En el mes de diciembre 2025 se modificó el Reglamento de FIBRA FIC, cambio que implicó la eliminación de la comisión por éxito, aspecto que explica la reclasificación de la provisión por comisión por éxito al 31 de diciembre de 2025.

**NOTA 14 - PATRIMONIO NETO**

El patrimonio neto de FIBRA Fondo de Inversión Cerrado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 alcanza a Bs508.131.168 y Bs518.598.051, respectivamente, dividido de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Serie	Nº Cuota	Nº Cuota	Valor de cuota (*)	Valor de cuota (*)	Bs	Bs
FFC-N1U-16	2.804	2.804	181.216,5364	184.949,3762	508.131.168	518.598.051

(\*) Importe neto de comisiones diarias.

En fecha 23 de mayo 2025, FIBRA FIC realizó el pago de los rendimientos acumulados por Bs13.876.996 de acuerdo con la decisión adoptada en la Asamblea General de Participantes de fecha 30 de abril de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las cuotas del Fondo de Inversión están compuestas por 2,804 y su composición es la siguiente:

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Participantes	Número de cuotas de propiedad
SERIE "FFC-N1U-16"	
Gestora Pública de la Seguridad Social a Largo Plazo	2.800
Panamerican SAFI S.A.	2
FUNDAPRO	2
	2.804

**NOTA 15 - GASTOS OPERACIONALES**

La composición del rubro es la siguiente:

	2025	2024
	Bs	Bs
Comisión por intermediación	(58.607)	(123.864)
Comisión por administración del fondo	(5.303.152)	(5.988.359)
Servicio auditoría externa	(38.280)	(37.584)
Servicio de calificación de riesgo	(62.640)	(62.640)
Servicio Representante Común de Participantes	(46.800)	(46.800)
EDV, Comisiones por custodia de valores	(155.270)	(143.433)
Comisiones bancarias	(480)	(2.868)
Asesoría externa legal	(678.224)	(739.157)
Comisión por éxito Panamerican SAFI S.A.	(647.148)	(5.422.209)
	(6.990.601)	(12.566.914)

**NOTA 16 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

La composición del rubro es la siguiente:

	2025	2024
	Bs	Bs
<b>Ingresos Financieros</b>		
Ganancia por venta valores bursátiles	-	52.644
Rendimiento por inversiones bursátiles en valores de deuda	7.397.357	11.001.692
Ganancia por valoración de cartera de inversiones bursátiles	3.018.721	7.886.906
Ganancia por actualización de títulos Representativos Derecho	6.568.480	15.073.874
Otros ingresos financieros (*)	1.438.064	3.618.684
	18.422.622	37.633.800

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
<b>Gastos Financieros</b>		
Pérdidas por venta de valores bursátiles	(156.491)	(13.502)
Pérdidas por valoración de cartera de inversiones bursátiles	<u>(10.395.319)</u>	<u>(8.510.546)</u>
	<u>(10.551.810)</u>	<u>(8.524.048)</u>

(\*) Corresponde a intereses de disponibilidades, premios sobre deudores por valores adquiridos en reporto, rendimientos sobre inversiones no bursátiles y ganancia por actualización de títulos representativos de derecho patrimonial.

**NOTA 17 - RECUPERACIÓN/CARGOS INCOBRABLES**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
<b>Recuperación Incobrables</b>		
Recuperación Incobrables	<u>32.000</u>	<u>-</u>
	<u>32.000</u>	<u>-</u>
<b>Cargos por incobrabilidad</b>		
Cargos por incobrabilidad (*)	<u>(36.016.390)</u>	<u>(32.325.120)</u>
	<u>(35.984.390)</u>	<u>(32.325.120)</u>

(\*) Corresponde a la previsión por incobrabilidad de documentos y cuentas pendiente de cobro

**NOTA 18 - INGRESOS, GASTOS NO OPERACIONALES**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
<b>Ingresos no Operacionales</b>		
Ganancias por operaciones de cambio y arbitraje	513.500	20.745.775
Otros ingresos extraordinarios e ingresos gestiones anteriores (*)	<u>11.314.985</u>	<u>413.608</u>
	<u>11.828.485</u>	<u>21.159.383</u>
<b>Gastos no Operacionales</b>		
Pérdidas en inversiones sin oferta pública (**)	(2.825.532)	-
Otros gastos extraordinarios gestión anterior	<u>(206.907)</u>	<u>(6.410)</u>
	<u>(3.032.439)</u>	<u>(6.410)</u>

(\*) El saldo se encuentra compuesto principalmente por los dividendos percibidos de las empresas Lakauta Bienes Raíces S.A. y Entrevigas Bienes Raíces S.A. por un total de Bs6,256,538.

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Asimismo, incluye ingresos de gestiones anteriores por Bs4,396,309, correspondientes a la reversión de la comisión por éxito, con relación a las modificaciones del Reglamento interno durante la gestión 2025. Las otras cuentas registran la ganancia o gasto generados por operaciones bursátiles con liquidación en moneda diferente y en menor medida a la venta de dólares a Bancos Locales.

(\*\*) Corresponde principalmente a la regularización por pérdida de inversión sin oferta pública en acciones de la empresa Entrevigas Bienes Raíces S.A. (EVB).

**NOTA 19 – ABONOS, CARGOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO Y MANTENIMIENTO DE VALOR**

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bs	Bs
<b>Diferencia de Cambio y Mantenimiento de Valor</b>		
Abonos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor	29.718.573	2.928.698
Cargos por diferencia de cambio y mantenimiento de valor	<u>(327)</u>	<u>(9.411)</u>
	<u>29.718.246</u>	<u>2.919.287</u>

(\*) Corresponde a la reexpresión de las inversiones en bonos y letras expresadas en UFVs.

**NOTA 20 - SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La Ley N° 2492 (Código Tributario) detalla en su artículo 23° a los distintos tipos de contribuyentes, exceptuando en su numeral 3 a los patrimonios autónomos emergentes de procesos de titularización y a los Fondos de Inversión, administrados por Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y demás fideicomisos; en este contexto el Fondo de Inversión no es un contribuyente sujeto a impuestos.

Esta condición se encuentra reiterada con la Ley N° 3446 que define en su artículo 9° inciso i) que están exentos del Impuesto a las Transacciones Financieras los créditos y débitos en cuentas de Patrimonios Autónomos, con excepción de los débitos efectivamente cobrados por el fideicomitente o beneficiario.

Referente a las ganancias de capital, el Artículo N° 117 de la Ley del Mercado de Valores N° 1834 del 31 de marzo de 1998, modificada mediante la Disposición Adicional Décima de la Ley N° 1356 Ley del Presupuesto General del Estado Gestión 2021 del 22 de diciembre de 2020, establece que las ganancias de capital generadas por la compra / venta de acciones a través de una Bolsa de Valores, no estarán gravadas por el Impuesto al Valor Agregado.

Por consiguiente, toda operación de compraventa de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión que se realice a través de las Bolsas de Valores estará exenta de dichos impuestos. Si el Participante vendiera su(s) Cuota(s) antes de su vencimiento y fuera de una Bolsa de Valores, deberá asesorarse sobre las obligaciones tributarias emergentes de dicha operación.

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Asimismo, quedan exentos del pago del Impuesto a las Transacciones (IT) los beneficios provenientes de las inversiones en las Cuotas de Participación del Fondo de Inversión de acuerdo con el Artículo N° 76, inciso e) de la Ley N° 843 Ley de Reforma Tributaria. Cuando corresponda, la Sociedad Administradora procederá a retener los impuestos que sean determinados por decisiones futuras enmarcadas en la normativa boliviana.

**NOTA 21 - BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen activos de disponibilidad restringida en el patrimonio autónomo del Fondo, excepto por las operaciones de reporto vigentes al cierre del ejercicio.

**NOTA 22 - RESULTADOS EXTRAORDINARIOS Y DE GESTIONES ANTERIORES**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han reconocido ingresos o gastos extraordinarios y de gestiones anteriores, excepto por lo mencionado en la nota 18 a los estados financieros.

**NOTA 23 - SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

Los saldos de las transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2025:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
	Bs	Bs
Panamerican SAFI S.A.	-	-
Total	-	-
	<u>Ingresos</u>	<u>Egresos</u>
	Bs	Bs
Panamerican SAFI S.A.	-	5.950.300
Total	-	5.950.300

Al 31 de diciembre de 2024:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
	Bs	Bs
Panamerican SAFI S.A.	-	99
Total	-	99
	<u>Ingresos</u>	<u>Egresos</u>
	Bs	Bs
Panamerican SAFI S.A.	-	5.988.359
Total	-	5.988.359

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 24 - CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo declara no tener contingencias probables significativas de ninguna naturaleza, que afecten los estados financieros de FIBRA Fondo de Inversión Cerrado.

**NOTA 25 - POSICIÓN MONEDA EXTRANJERA**

**Dólares Estadounidenses**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluyen el equivalente de saldos en dólares estadounidenses que representan una posición neta activa de USD 3.584.865 y USD 4.447.730, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, dicha posición se expresa de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Equivalente en Bs	Equivalente en Bs
<b>ACTIVO</b>		
Disponible	5.079	43.862
Valores e instrumentos emitidos en el extranjero	<u>24.587.098</u>	<u>30.467.568</u>
<b>Total activo</b>	<u>24.592.177</u>	<u>30.511.430</u>
<b>Posición neta activa en moneda nacional</b>	<u>24.592.177</u>	<u>30.511.430</u>
<b>Posición neta activa en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024</b>	<u>3.584.865</u>	<u>4.447.730</u>

Los activos y pasivos en dólares estadounidenses son convertidos a bolivianos al tipo de cambio oficial vigente al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de USD1 por Bs6,86. El Fondo mantiene activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses que, en términos netos, presentan un calce monetario adecuado.

**Unidades de Fomento de Vivienda**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 expresados en bolivianos, incluyen el equivalente de saldos en Unidades de Fomento de Vivienda (UFV) que representan una posición neta activa de UFV 58.152.785 y UFV 47.818.428 respectivamente, según se detalla a continuación.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Equivalente en Bs	Equivalente en Bs
<b>Activo</b>		
Inv. bursátiles en valores representativos de Deuda	171.022.172	123.291.688
Inversiones en operaciones de reporto	<u>6.088.530</u>	<u>-</u>
<b>Total activo</b>	<u>177.110.702</u>	<u>123.291.688</u>

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>Equivalente en Bs</u>	<u>Equivalente en Bs</u>
Posición neta activa en moneda nacional	<u>177.110.702</u>	<u>123.291.688</u>
Posición neta - activa en UFV al tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025 y 2024	<u>58.152.785</u>	<u>47.818.428</u>

Los activos y pasivos en Unidades de Fomento de Vivienda son ajustados a bolivianos a los siguientes valores del 31 de diciembre de 2025 y 2024 de Bs3.04561 y Bs2.57833 por cada UFV 1 respectivamente.

**NOTA 26 - OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

En la Asamblea General de Participantes del 5 de septiembre de 2023, los inversionistas de Fibra FIC aprobaron la ampliación del plazo de vigencia por dos (2) años adicionales, contados desde el vencimiento original. Con esta decisión, la nueva fecha de expiración quedo fijada para el 12 de mayo de 2027.

El 26 de febrero de 2024, los participantes validaron modificaciones al Reglamento Interno del Fondo, propuestas por la Sociedad Administradora y previamente autorizadas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), en cumplimiento a la Resolución ASFI/1272/2023 que establece un límite del 5% para inversiones en el exterior. En este contexto los inversionistas no presentaron objeciones a las condiciones de desinversión definidas para adecuarse a la normativa vigente. El ajuste se ejecutó de manera progresiva hasta alcanzar el nuevo umbral llevando a cabo operaciones bursátiles con liquidación en moneda diferente. las cuales generaron importantes ganancias por diferencia cambiaria para el Fondo, reveladas en la Nota 18 durante la gestión 2024

En sesión del 28 de marzo de 2024, el Comité de Inversiones determinó iniciar acciones legales en contra de la Empresa Constructora Mobacruz S.R.L. En representación del fondo, Panamerican SAFI S.A., interpuso una demanda ejecutiva ordinaria el 17 de junio de 2024 ante el Juzgado Primero Público Civil y Comercial de la zona sur de La Paz. Como resultado, mediante Sentencia Inicial No. 497/2024 se ordenó el pago de Bs45,896,398, y el embargo preventivo de doscientos seis (206) inmuebles pertenecientes al demandado.

Durante el proceso, la parte ejecutada presentó excepción de incompetencia, la cual fue desestimada en septiembre de 2024. Posteriormente, la sentencia definitiva fue notificada el 4 de octubre del mismo año, dando lugar a un recurso de apelación. Dicho recurso fue admitido con efecto devolutivo y actualmente se encuentra radicado en la Sala Civil Cuarta del Tribunal Departamental de Justicia de La Paz, habiéndose sorteado Vocal Relator en fecha 09 de junio de 2025.

La Sala Civil Cuarta del Tribunal Departamental de Justicia emitió el Auto de Vista No. 460/2025 en virtud del cual confirma la Sentencia Definitiva No. 728/2024 de fecha 25 de septiembre de 2024 años, fallo con el cual ha concluido la tramitación de la causa. A la fecha, el proceso se encuentra en ejecución de sentencia y con medidas previas al remate.

El 12 de diciembre de 2025, los participantes validaron modificaciones al Reglamento Interno del Fondo, propuestas por la Sociedad Administradora y previamente autorizadas por la Autoridad de

**PANAMERICAN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**

**FIBRA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), en cumplimiento a la carta con CITE ASFI/DSV/R-285683/2025 de 10 de diciembre de 2025, que establecen modificaciones a los artículos 28, 31 y 58. En este contexto los inversionistas aprobaron de forma unánime las modificaciones y la Administración informó que la reversión de la comisión por éxito provisionada en los Estados financieros del fondo se llevaría a cabo hasta el 31 de diciembre de 2025, aspecto que generó ingresos extraordinarios para el Fondo, revelados en la Nota 18 durante la gestión 2025.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Administradora informa que no existen otros hechos relevantes a ser revelados.

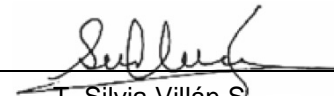
**NOTA 27 - HECHOS POSTERIORES**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2025, no se han producido hechos o circunstancias que afecten en forma significativa a los estados financieros de FIBRA Fondo de Inversión Cerrado, administrado por Panamerican Sociedad Administradora de Inversiones S.A.



---

Paola Vanessa Paz Guzmán  
Administradora



---

T. Silvia Villán S.  
Contadora