

Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión

Estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y de 2023,
junto con el informe de los auditores independientes



**Shape the future
with confidence**

Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión

Estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y de 2023,
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independiente

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A la Asamblea General de Partícipes

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo Edifica Global – Fondo de Inversión (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables NIIF.

Base de la Opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asunto clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos; por lo que no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, más adelante, se detalla la manera en la que el asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Lima II
Av. Jorge Basadre 330
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Arequipa
Edificio City Center,
piso 13, Torre Sur, Cerro
Colorado
Tel: +51 (54) 484 470

Trujillo
Av. El Golf 591, Urb. Las
Flores del Golf III, Víctor
Larco Herrera 13009,
Sede Miguel Ángel Quijano
Doig
La Libertad
Tel: +51 (44) 608 830

Chiclayo (satélite)
Av. Federico Villareal 115,
Lambayeque
Tel: +51 (74) 227 424

Cusco (satélite)
Jr. Ricardo Palma #18,
Urb. Santa Mónica,
Wanchaq

Informe de los auditores independientes (continuación)

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar el asunto que se menciona a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Asunto clave de auditoría

Valorización de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Al 31 de diciembre de 2024, El Fondo mantiene registrado como parte de sus activos corrientes en el estado de situación financiera, el monto reconocido como inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados asciende a US\$48,205,000, que representa el 83 por ciento del total activo.

Como se indica en la nota 13 a los estados financieros, la determinación del valor razonable de las inversiones financieras se realiza mediante técnicas de valoración que pueden tomar en consideración, datos que no se basan en datos de mercado observables o complejos modelos de valoración que requieren un elevado grado de juicio.

Consideramos esta área como asunto clave de la auditoría por la significatividad del importe involucrado y por la complejidad inherente al proceso de estimación de la determinación del importe.

En este sentido, hemos considerado que existe un riesgo inherente significativo asociado a la valoración de los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable debido a que la valuación de las inversiones involucra suposiciones, estimaciones y proyecciones; sin embargo, supone una valoración razonable del valor económico basada en la información disponible en el momento de la evaluación.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: (i) Entendimiento y recorrido del proceso asociado al proceso de valorización de las inversiones financieras. (ii) En relación con los juicios y supuestos críticos adoptados, la revisión del vector de precios proporcionado por un proveedor de precios, autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores y las valorizaciones efectuadas por la Sociedad Administradora y validamos los montos registrados contablemente. (iii) Revisión de la integridad y exactitud del detalle de los saldos de las inversiones financieras y su conciliación con los registros contables. (iv) Efectuamos la lectura de las actas del Comité de Inversiones. (v) Revisión del modelo utilizado por el Fondo, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, la coherencia matemática del modelo, la exactitud de los flujos de caja de los proyectos inmobiliarios que respaldan las acciones, la razonabilidad los supuestos considerados para la determinación de la tasa de descuento.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Otra información incluida en el Informe Anual 2024 del Fondo

Otra información consiste en la información incluida en la Memoria Anual, distinta de los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, y del que se espera que dispondremos después de la fecha de este informe de auditoría. La Gerencia de la Sociedad Administradora es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada.

Cuando leamos y consideremos la Memoria Anual, si concluimos que contiene una incorrección material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno corporativo del Fondo.

Otro asunto

Los estados financieros al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de fecha 22 de marzo de 2024, no contuvo salvedades.

Responsabilidades de la Gerencia de la Sociedad Administradora y los responsables del gobierno corporativo en relación con los estados financieros del Fondo.

La Gerencia de la Sociedad Administradora es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables NIIF, y del control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Gerencia de la Sociedad Administradora es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha, a menos que la Gerencia de la Sociedad Administradora tenga la intención de liquidar el Fondo o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

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

Informe de los auditores independientes (continuación)

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

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs aprobadas para su aplicación en el Perú siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluimos sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que el Fondo deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

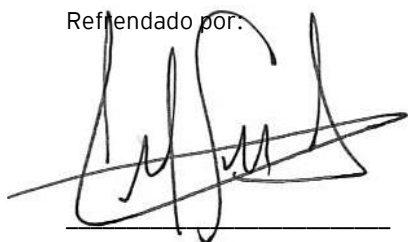
También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes respecto a independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, incluyendo las respectivas salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Hemos descrito esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú.

11 de abril de 2025

Refrendado por:



Carlos Serpa Arias

Socio a cargo

C.P.C. Matrícula N° 46741



Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023

	Nota	2024 US\$	2023 US\$
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	3	2,540,699	403,155
Otras cuentas por cobrar		58	918
Total activo corriente		<u>2,540,757</u>	<u>404,073</u>
Activo no corriente			
Intereses por cobrar		7,342,583	2,946,379
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	4(a)	<u>48,204,993</u>	<u>28,762,460</u>
Total activo no corriente		<u>55,547,576</u>	<u>31,708,839</u>
Total activos		<u>58,088,333</u>	<u>32,112,912</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	5	718,310	75,975
Otras cuentas por pagar		27,639	14,718
Obligaciones financieras	6	<u>1,509</u>	<u>1,291,000</u>
Total pasivo corriente		<u>747,458</u>	<u>1,381,693</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	6	<u>11,922,000</u>	<u>5,456,000</u>
Total pasivo no corriente		<u>11,922,000</u>	<u>5,456,000</u>
Total pasivos		<u>12,669,458</u>	<u>6,837,693</u>
Patrimonio neto	7		
Capital		30,982,920	20,992,183
Primas de emisión		6,579,271	2,898,398
Resultados acumulados		<u>7,856,684</u>	<u>1,384,638</u>
Total patrimonio neto		<u>45,418,875</u>	<u>25,275,219</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>58,088,333</u>	<u>32,112,912</u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023

	Nota	2024 US\$	2023 US\$
Ingresos operacionales			
Ingresos por intereses por rendimiento de bonos	4(c)	4,396,204	2,718,018
Ingresos por intereses por depósitos a plazo		414	70,281
		<u>4,396,618</u>	<u>2,788,299</u>
Costos operacionales			
Remuneración a la Sociedad Administradora	5	(1,650,383)	(558,896)
Otros gastos	8	(1,033,643)	(796,001)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	4(b)	4,762,533	(20,722)
Pérdida por diferencia de cambio, neta		(3,079)	(1,276)
		<u>6,472,046</u>	<u>1,411,404</u>
Utilidad neta			

Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión

Estado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023

	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Resultados acumulados US\$	Total patrimonio US\$
Saldos al 1 de enero de 2023	6,911,443	411,873	(26,766)	7,296,550
Suscripciones de aportes, nota 7(b)	14,080,740	2,486,525	-	16,567,265
Utilidad neta	-	-	1,411,404	1,411,404
Saldos al 31 de diciembre de 2023	20,992,183	2,898,398	1,384,638	25,275,219
Suscripciones de aportes, nota 7(b)	9,990,737	3,680,873	-	13,671,610
Utilidad neta	-	-	6,472,046	6,472,046
Saldos al 31 de diciembre de 2024	30,982,920	6,579,271	7,856,684	45,418,875

Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023

	Notas	2024 US\$	2023 US\$
Actividades de operación			
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo utilizado en las actividades de operación			
Utilidad neta		6,472,046	1,411,404
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo utilizado en las actividades de operación			
(Ganancia) pérdida por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	4(b)	(4,762,533)	20,722
Cambios netos en activos y pasivos operativos			
Compra de bonos	4(b)	(9,100,000)	(14,670,000)
Compra de acciones	4(b)	(5,580,000)	(7,570,000)
Cuentas por cobrar diversas		860	(918)
Intereses	4(c)	(4,396,204)	(2,718,018)
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora		642,334	58,907
Otras cuentas por pagar		12,922	(12,225)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(16,710,575)</u>	<u>(23,480,128)</u>
Actividades de financiamiento			
Aportes de capital y primas de emisión	7(b)	13,671,610	16,567,265
Préstamos obtenidos	6(b)	6,467,509	5,449,005
Pago de obligaciones	6(b)	<u>(1,291,000)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>18,848,119</u>	<u>22,016,270</u>
 Aumento neto (disminución neta) de efectivo		 2,137,544	 (1,463,858)
Efectivo al inicio del periodo		<u>403,155</u>	<u>1,867,013</u>
 Efectivo al final del periodo	 3	 <u>2,540,699</u>	 <u>403,155</u>

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023

1. Identificación, actividad económica y otros asuntos

(a) Identificación y actividad económica -

Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión (en adelante “el Fondo”), se constituyó por oferta pública en la ciudad de Lima, Perú, bajo el régimen simplificado, regulado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante SMV) el 19 de abril de 2022 e inició sus actividades el 17 de mayo del mismo año. Mediante Resolución de Intendencia General de Superintendencia de Entidades N° 125-2022- SMV/10.2 de fecha 18 de noviembre de 2022, el Fondo se encuentra inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo el régimen general.

Su duración es de cinco años; plazo que podrá ser ampliado por decisión de la Asamblea General de Partícipes y operará con un capital de hasta US\$70,000,000, monto que puede variar por efecto de suscripciones adicionales y de retiros, tal como se establece en el Reglamento de Participación del Fondo, siendo su capital de US\$30,982,920 al 31 de diciembre de 2024 (US\$20,992,183 al 31 de diciembre de 2023).

El Fondo es administrado por Core Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante “la Sociedad Administradora”), a cambio de lo cual se le paga una remuneración, ver nota 5. La Sociedad Administradora fue autorizada a operar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión por Resolución SMV N°068- 2017-SMV/02 de fecha 3 de agosto de 2017.

Adicionalmente, por Resolución SMV N° 094-2022-SMV/02 de fecha 13 de octubre de 2022, la SMV autoriza a la sociedad como administradora de fondos mutuos de inversión en valores.

El domicilio fiscal de la Sociedad Administradora se encuentra ubicado en Calle República de Colombia 791, oficina 702, San Isidro, Lima.

De acuerdo con lo establecido en su Reglamento de Participación, el Fondo se dedica a invertir sus recursos en títulos valores representativos de deuda de empresas domiciliadas en el Perú o en el extranjero, así como valores representativos de participación, inscritos o no en el Registro Público del Mercado de Valores, vinculados al Grupo Edifica, que estén relacionados al sector inmobiliario del Estado de Florida de los Estados Unidos de América. Los bonos se encuentran garantizados con el patrimonio del emisor.

Las operaciones del Fondo están normadas por el Decreto Legislativo N°861 - Ley del Mercado de Valores, el Decreto Legislativo N° 862, Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, la Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01 - Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y su Reglamento de Participación.

Notas a los estados financieros (continuación)

El Fondo no cuenta con personal. La Sociedad Administradora tiene a su cargo las labores de administración, control e información de las actividades del Fondo, así como la evaluación de potenciales inversiones y ejecución de las inversiones que el Comité de Inversiones autorice.

Los principales gastos asumidos por el Fondo se encuentran establecidos en el Reglamento de Participación y corresponden a las remuneraciones a la Sociedad Administradora, (que incluye una comisión fija y comisión de éxito), ver nota 5 y gastos generales.

(b) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 adjuntos han sido aprobados y autorizados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad Administradora el 2 de febrero de 2025 y serán presentados para la aprobación por la Asamblea General de Partícipes en el primer semestre del 2025. En opinión de la Gerencia, dichos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, fueron aprobados y autorizados para su publicación por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes del 30 de abril de 2024.

(c) Impuesto a la renta -

El Fondo no está afecto al impuesto a la renta. El cambio en el valor anual de la participación en las utilidades del Fondo se atribuye a los partícipes, que son considerados los contribuyentes del impuesto a la renta, ver nota 11.

2. Principales principios y prácticas contables

A continuación, se presentan los principales principios y prácticas contables utilizados en la preparación de los estados financieros del Fondo:

(a) Bases de preparación -

- (i) Los estados financieros adjuntos se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.
- (ii) La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad Administradora, que manifiesta expresamente haber cumplido con la aplicación de las NIIF en su totalidad, sin restricciones ni reservas.
- (iii) Los estados financieros han sido preparados en términos de costos históricos a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Administradora, excepto por las inversiones a valor razonable con cambios en resultados. Los estados financieros del Fondo se presentan en dólares estadounidenses, su moneda funcional.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Uso de estimaciones contables -

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Sociedad Administradora lleve a cabo estimaciones y juicios para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos, el monto de contingencias y la exposición de eventos significativos en notas a los estados financieros.

El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Gerencia de la Sociedad Administradora son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante. Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca.

La estimación más significativa considerada por la Gerencia de la Sociedad Administradora en la preparación de los estados financieros adjuntos está referida a la medición del valor razonable de las Inversiones a valor razonable con cambios en resultados.

Las transacciones por los años terminados al 31 de diciembre de 204 y de 2023 no han requerido la aplicación especial de juicios profesionales complejos al aplicar las políticas contables adoptadas por el Fondo.

(c) Transacciones en moneda extranjera -

- Moneda funcional y moneda de presentación

Para expresar sus estados financieros, la Gerencia de la Sociedad Administradora ha determinado su moneda funcional sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación del valor de las inversiones que efectúa y de los gastos que se incurren para efectuar dichas inversiones. Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses, que es a su vez, la moneda funcional y la moneda de registro del Fondo. Todas las transacciones son medidas en la moneda funcional y, por el contrario, moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

- Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en dólares estadounidenses aplicando los tipos de cambio del día de la transacción. Los saldos al 31 de diciembre de 2023 están valuados al tipo de cambio de cierre del año. Las diferencias de cambio que se generan entre el tipo de cambio registrado al inicio de una operación y el tipo de cambio de liquidación de la operación o el tipo de cambio de cierre del año forman parte del rubro pérdida por diferencia de cambio, neta en el estado de resultado integral.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Instrumentos financieros -

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso del Fondo, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, intereses por cobrar, inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados, remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora, cuentas por pagar diversas y obligaciones financieras.

Activos financieros -

Los activos financieros en el reconocimiento inicial se miden por su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo.

Una entidad clasifica los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados. La clasificación depende del modo en que una entidad gestiona sus activos financieros de acuerdo con su modelo de negocio y las características de los flujos de efectivo contractuales que espera recibir.

Para la medición posterior de los activos financieros del Fondo le son aplicables los acápites siguientes:

(i) Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Los activos financieros del Fondo medidos a costo amortizado corresponden a intereses por cobrar y cuentas por cobrar diversas. Cuando estos activos financieros son de corto plazo, su valor nominal es similar a su costo amortizado.

El Fondo mide los activos financieros a costo amortizado cuando cumplen con las siguientes condiciones:

- El objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y,
- Según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal.

La determinación del costo amortizado para estos activos financieros se realiza bajo el método de la tasa de interés efectiva. Estos activos financieros están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

(ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Una entidad mide un activo financiero a valor razonable con cambios en resultados a menos que no pueda ser medido a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados corresponden al efectivo y a las inversiones financieras medidas a su valor razonable con cambios en resultados.

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros. Las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados corresponden a bonos y acciones adquiridos en oferta privada.

Los cambios en el valor razonable de estos activos son registrados en el estado de resultados integrales.

Pasivos financieros -

Los pasivos financieros en el reconocimiento inicial se miden por su valor razonable menos los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del pasivo.

Una entidad clasifica los pasivos financieros y los mide ya sea a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros del Fondo medidos a costo amortizado corresponden a las remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora, cuentas por pagar diversas y obligaciones financieras, que son a corto y largo plazo y su valor en libros es similar a su costo amortizado.

La determinación del costo amortizado de los pasivos financieros se hace utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral.

El Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

(e) Compensación de activos y pasivos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia de la Sociedad Administradora tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(f) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado, (ii) el Fondo ha transferido sus derechos de recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ha transferido su control.

Notas a los estados financieros (continuación)

Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce el nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se refleja en los resultados del período.

(g) Deterioro de activos financieros

La Gerencia de la Sociedad Administradora evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. La evaluación contempla un análisis colectivo y otro de naturaleza individual por deudor, con el propósito de identificar si el nivel de riesgo crediticio se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento del activo.

La evaluación colectiva comprende un análisis de los sectores en los que se colocan los fondos.

Cuando se concluye que el riesgo crediticio se ha incrementado de forma significativa desde la fecha de otorgamiento del crédito, se procede a evaluar el riesgo individual para todo el plazo de crédito, para aquellos deudores que han presentado signos de morosidad en el pasado y en el momento de la evaluación.

Si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por desvalorización, el monto de la pérdida es cuantificado como la diferencia entre el valor del activo en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, menos la cobertura brindada por garantías recibidas, de tenerlas.

(h) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación la salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de resultado integral. Cuando son significativas, las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleje los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes -

El Fondo presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando el Fondo:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del periodo sobre el que se informa, o
- El activo es efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando el Fondo:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del periodo sobre el que se informa, o
- No se tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

(j) Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los partícipes del Fondo se reconoce en el patrimonio de acuerdo con la política de beneficios establecida en el Reglamento de Participación del Fondo.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 11º “Política de entrega de beneficios (dividendos)” del Reglamento de Participación del Fondo, el Fondo no repartirá beneficios a los partícipes. No obstante, el Comité de Inversiones, por delegación de la Asamblea General de Partícipes, podrá acordar el reparto de beneficios si excepcionalmente considera que es más favorable para los partícipes.

(k) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos por intereses por rendimiento de bonos y depósitos a plazos se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean favorables para el Fondo son reconocidas como un ingreso financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

Notas a los estados financieros (continuación)

(l) Reconocimiento de gastos -

Los gastos por remuneraciones a la Sociedad Administradora y los otros gastos se reconocen conforme se devengan.

Los gastos por intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste monetarias representadas en moneda extranjera que sean desfavorables para el Fondo son reconocidas como un gasto financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

(m) Contingencias -

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad Administradora.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se registran en los estados financieros y se revelan en notas a los estados financieros sólo cuando existe una obligación posible.

(n) Nuevos pronunciamientos contables -

Adopción de nuevas normas, cambios en políticas y revelaciones:

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto por las siguientes nuevas NIIF y NIIF revisadas que son obligatorias para los periodos que se iniciaron en o después del 1 de enero de 2024:

- Modificaciones a la NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior
- Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
- Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores
- NIIF S1 Información a revelar sobre sostenibilidad con la información financiera
- NIIF S2 Información a revelar relacionados con el clima

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora estas nuevas NIIF y modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024.

Nuevas normas contables e interpretaciones publicadas, pero aún no vigentes:

La Gerencia de la Sociedad Administradora decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas a la fecha de los estados financieros pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2024:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las Variaciones en los Tipos de cambio de la Moneda Extranjera” con el objeto de aclarar cuándo las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable, efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2025, la aplicación anticipada es permitida, siempre que este hecho sea revelado.
- NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros”
En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. Además, dicha nueva norma introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

- NIIF 19 “Subsidiarias sin responsabilidad pública:
En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

A la fecha de estos estados financieros, la Gerencia de la Sociedad Administradora continúa monitoreando el potencial impacto por la adopción de estas normas en los estados financieros del Fondo. La Gerencia de la Sociedad Administradora planea adoptar estas nuevas normas y modificaciones, si aplican, cuando ellas sean efectivas.

3. Efectivo

(a) A continuación, se presenta la composición del rubro:

	2024 US\$	2023 US\$
Cuentas corrientes (b)	<u>2,540,699</u>	<u>403,155</u>
	<u>2,540,699</u>	<u>403,155</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el saldo de efectivo corresponde a cuentas corrientes denominadas en dólares estadounidenses y en soles, mantenidas en el Banco de Crédito del Perú, no generan intereses y son de libre disponibilidad.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

(a) A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés fija	Acciones comunes	Porcentaje de participación	2024		2023	
					Costo US\$	Valor razonable US\$	Costo US\$	Valor razonable US\$
Bonos								
Fondo Inversión Real Estate	24/05/2027	15.50%	-	-	880,000	880,896	880,000	866,749
Fondo Inversión Real Estate	26/05/2027	15.50%	-	-	821,000	822,500	821,000	810,012
Fondo Inversión Real Estate	15/05/2027	15.50%	-	-	420,000	420,298	420,000	415,230
Fondo Inversión Real Estate	14/05/2027	15.50%	-	-	645,000	655,421	645,000	655,701
Fondo Inversión Real Estate	03/01/2026	15.00%	-	-	825,000	838,140	825,000	835,385
Fondo Inversión Real Estate	07/01/2026	15.50%	-	-	3,000,000	3,027,931	3,000,000	3,001,907
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	3,800,000	3,820,829	3,800,000	3,774,922
Fondo Inversión Real Estate	03/05/2027	15.50%	-	-	3,110,000	3,105,633	3,110,000	3,089,801
Fondo Inversión Real Estate	13/01/2026	15.50%	-	-	3,000,000	3,020,826	3,000,000	2,994,230
Fondo Inversión Real Estate	5/05/2027	15.50%	-	-	2,510,000	2,517,973	2,510,000	2,488,857
Fondo Inversión Real Estate	17/01/2026	15.50%	-	-	1,750,000	1,768,380	1,750,000	1,757,650
Fondo Inversión Real Estate	09/01/2026	15.50%	-	-	500,000	503,473	500,000	499,297
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	1,950,000	1,940,691	-	-
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	750,000	752,799	-	-
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	1,030,000	1,044,333	-	-
Fondo Inversión Real Estate	03/05/2027	15.50%	-	-	490,000	495,858	-	-
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	915,000	922,801	-	-
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	1,175,000	1,179,288	-	-
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	2,790,000	2,788,077	-	-
					30,361,000	30,506,147	21,261,000	21,189,741
Acciones								
Realty Global Experience I	-	-	27,631,560		7,260,000	9,884,465	7,260,000	7,327,201
Realty Global Experience I	-	-	187,150		50,000	68,075	-	-
Realty Global Experience II	-	-	1,162,810		310,000	411,191	310,000	245,518
Realty Global Experience II	-	-	4,529,030		1,210,000	1,604,971	-	-
Realty Global Experience II	-	-	6,102,440		1,640,000	2,175,332	-	-
Realty Global Experience II	-	-	10,036,600		2,680,000	3,554,812	-	-
					13,150,000	17,698,846	7,570,000	7,572,719
					43,511,000	48,204,993	28,831,000	28,762,460

Notas a los estados financieros (continuación)

Los bonos fueron adquiridos en oferta privada y en dólares estadounidenses. Los bonos fueron emitidos con el objetivo de financiar, a través de empresas no domiciliadas, el desarrollo de proyectos inmobiliarios ubicados en Miami, Florida.

- (b) A continuación, se muestra el movimiento del rubro:

	2024 US\$	2023 US\$
Saldo inicial	28,762,460	6,543,182
Compras de bonos	9,100,000	14,670,000
Compra de acciones	5,580,000	7,570,000
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	4,762,533	(20,722)
Saldo final	<u>48,204,993</u>	<u>28,762,460</u>

- (c) Durante los años 2024 y 2023, los bonos han devengado intereses por US\$4,396,204 y US\$2,718,018, respectivamente, incluidos en el estado de resultados integrales.

5. Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Fondo realizó operaciones con la Sociedad Administradora. Entre las principales operaciones se tienen las siguientes:

- (a) Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora -

La Sociedad Administradora recibe una remuneración anual por la administración de las cuotas de participación del Fondo de Clases "A" y "B" y "E" por 2 por ciento y de Clases "C" y "D" por 2.5 por ciento del patrimonio más el saldo del capital endeudado (financiamiento) que mantenga el Fondo menos el saldo acumulado de los ajustes anuales por valorización de las inversiones más el Impuesto General a las Ventas. La remuneración será devengada y cobrada de manera mensual. Para efectos de calcular esta remuneración se usa como base el valor del patrimonio del Fondo y del saldo del capital endeudado, ambos del mes inmediatamente vencido, sin considerar el pago de la remuneración por administración del mes correspondiente.

- (b) Comisión variable de éxito -

Adicionalmente, la Sociedad Administradora recibe como parte de su retribución, una comisión variable de éxito equivalente a un 20 por ciento de las utilidades totales acumuladas del Fondo más el Impuesto General a las Ventas, siempre que estas alcancen una rentabilidad de acuerdo con lo siguiente:

Para las cuotas de Clase "A" con una rentabilidad anual que sea superior al 13%
Para las cuotas de Clase "B" con una rentabilidad anual que sea superior al 11%
Para las cuotas de Clase "C" con una rentabilidad anual que sea superior al 11%
Para las cuotas de Clase "D" con una rentabilidad anual que sea superior al 9%

Notas a los estados financieros (continuación)

Para las cuotas de la Clase "E", tendrá una comisión variable de éxito equivalente a un 10 por ciento de las utilidades totales acumuladas del Fondo más el Impuesto General a las Ventas, siempre que estas alcancen una rentabilidad superior al 8 por ciento.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Fondo mantiene cuentas por pagar a la Sociedad Administradora por estos conceptos por US\$718,310 y US\$75,975, respectivamente.

Durante el 2024, el Fondo ha registrado gastos por estos conceptos por US\$845,856 por comisión fija y US\$804,527 por comisión variable de gestión (durante el 2023, US\$484,464 por comisión fija y de US\$74,432 por comisión variable de gestión); que se presentan en el estado de resultados integrales.

6. Obligaciones financieras

(a) A continuación, se presenta la composición del rubro, que corresponde a bonos y papeles comerciales emitidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023

	Cantidad de certificados	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	2024 US\$	2023 US\$
Bonos						
Primer Programa - Primera emisión	05	8.92% y 9.92%	24/11/2022	12/11/2024	-	601,000
Primer Programa - Segunda emisión	09	8.92%	27/11/2022	12/11/2024	-	690,000
Segundo Programa - Primera emisión	04	8.12% y 9.12%	04/02/2023	04/02/2026	635,000	635,000
Segundo Programa - Segunda emisión	06	8.12% y 9.13%	31/03/2023	31/03/2026	1,020,000	1,020,000
Tercer Programa - Primera emisión	10	9.13%	28/04/2023	28/04/2026	1,850,000	1,850,000
Tercer Programa - Segunda emisión	01	9.06%	31/05/2023	30/09/2026	200,000	200,000
Tercer Programa - Tercera emisión	04	10.10% y 9.10%	31/07/2023	30/11/2026	900,000	900,000
Cuarto Programa - Primera emisión	03	8.50%	31/08/2023	31/12/2026	100,000	100,000
Cuarto Programa - Segunda emisión	05	8.50%	29/09/2023	29/01/2027	606,000	606,000
Cuarto Programa - Tercera emisión	02	8.50%	31/10/2023	28/02/2027	145,000	145,000
Cuarto Programa - Quinta emisión	03	9.50%	31/01/2024	31/07/2026	390,000	-
Quinto programa - Primera Emisión	01	10.00%	31/10/2024	30/04/2027	305,000	-
Quinto Programa - Segunda Emisión	06	9.00% y 11.00%	13/11/2024	13/05/2027	811,000	-
Quinto Programa - Tercera Emisión	23	9.00%, 10.00%, 11.00%	29/11/2024	30/04/2027	3,620,000	-
Sexto Programa - Primera Emisión	09	9.00%, 10.00% ,11.00%	27/12/2024	27/03/2027	1,341,509	-
					<u>11,923,509</u>	<u>6,747,000</u>
Plazo -						
Porción corriente					1,509	1,291,000
Porción no corriente					<u>11,922,000</u>	<u>5,456,000</u>
Total					<u>11,923,509</u>	<u>6,747,000</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Durante los años 2024 y 2023, el movimiento de las obligaciones financieras ha sido como sigue:

	2024 S/	2023 S/
Saldo Inicial al 1 de enero	6,747,000	1,297,995
Obtención de obligaciones	6,467,509	5,449,005
Pago de obligaciones	(1,291,000)	-
Saldo final al 31 de diciembre	<u>11,923,509</u>	<u>6,747,000</u>

7. Patrimonio

(a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2024, el capital está representado por 30,982,920 cuotas de participación (al 31 de diciembre de 2023 estaba representado por 20,992,183 cuotas de participación, cuyo valor nominal es de US\$1 cada una), totalmente pagadas y está dividido en cuotas de Clase "A" y/o Clase "B" y/o Clase "C" y/o Clase "D".

Las cuotas de Clase "A" tienen preferencia para obtener la recuperación de su capital y podrán obtener el pago de una rentabilidad de hasta el 13 por ciento de la utilidad del Fondo.

Las cuotas de Clase "B", "C", "D" y "E" se encuentran en el segundo orden de prelación para obtener la recuperación de su capital y podrán obtener el pago de una rentabilidad de hasta el 11% para las cuotas de Clase "B" y "C" y del 9% para las cuotas de Clase "D" y de 8% para las cuotas de la Clase "E" de la utilidad del Fondo.

Las cuotas de Clase "A", también tendrán derecho a participar hasta en el 80 por ciento de la utilidad remanente del Fondo, en el quinto orden de prelación, juntamente con los partícipes de cuotas Clase "B", Clase "C", Clase "D" y Clase "E".

A continuación, se presentan las cuotas de participación de los partícipes:

Clase	2024	2023
Clase A	14,270,804	14,270,804
Clase B	7,086,692	4,604,683
Clase C	1,136,636	1,136,636
Clase D	4,341,819	-
Clase E	<u>4,146,969</u>	<u>980,060</u>
Total	<u>30,982,920</u>	<u>20,992,183</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Fondo cuenta con 442 y 228 partícipes, respectivamente; personas naturales y jurídicas domiciliadas, y no domiciliadas en el país y patrimonios autónomos. Los partícipes no tienen límite en relación con su participación en el capital.

(b) Aportes de capital -

En el año 2024 para la Clase B se hicieron aportes por un total de US\$3,323,506, en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase B"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
31/01/2024	848,534	259,220	1,107,754
29/02/2024	178,590	56,696	235,286
27/03/2024	75,249	24,751	100,000
30/04/2024	437,236	150,082	587,318
31/05/2024	53,861	19,378	73,239
28/06/2024	830,829	309,176	1,140,005
26/07/2024	57,710	22,194	79,904
	<u>2,482,009</u>	<u>841,497</u>	<u>3,323,506</u>

En el año 2024 para la Clase D se hicieron aportes por un total de US\$4,492,576, en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase D"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
31/01/2024	201,028	52,424	253,452
29/02/2024	468,662	127,345	596,007
27/03/2024	228,170	64,363	292,533
30/04/2024	297,680	87,889	385,569
31/05/2024	397,539	122,973	520,512
28/06/2024	70,718	22,665	93,383
26/07/2024	151,983	50,421	202,404
29/08/2024	232,016	80,998	313,014
30/09/2024	339,801	127,587	467,388
31/10/2024	289,626	112,844	402,470
29/11/2024	265,873	107,142	373,015
27/12/2024	418,663	174,166	592,829
	<u>3,361,759</u>	<u>1,130,817</u>	<u>4,492,576</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

En el año 2024 para la Clase E se hicieron aportes por un total de US\$5,855,528 en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase E"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
31/08/2024	618,362	235,025	853,387
30/09/2024	986,749	391,705	1,378,454
31/10/2024	804,027	332,479	1,136,506
29/11/2024	1,508,782	647,544	2,156,326
27/12/2024	229,049	101,806	330,855
	<u>4,146,969</u>	<u>1,708,559</u>	<u>5,855,528</u>

En el año 2023 para la Clase A se hicieron aportes por un total de US\$8,500,310, en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase A"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
31/01/2023	1,942,605	217,880	2,160,485
28/02/2023	332,795	40,683	373,478
31/03/2023	1,246,784	168,914	1,415,698
28/04/2023	987,164	145,672	1,132,836
31/05/2023	2,933,350	484,463	3,417,813
	<u>7,442,698</u>	<u>1,057,612</u>	<u>8,500,310</u>

En el año 2023 para la Clase B se hicieron aportes por un total de US\$5,689,105, en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase B"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
30/06/2023	2,581,834	568,169	3,150,003
31/07/2023	593,507	138,239	731,746
31/08/2023	493,257	121,295	614,552
29/09/2023	356,522	92,047	448,569
31/10/2023	184,692	50,211	234,903
24/11/2023	155,980	44,022	200,002
31/12/2023	238,891	70,439	309,330
	<u>4,604,683</u>	<u>1,084,422</u>	<u>5,689,105</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

En el año 2023 para la Clase C se hicieron aportes por un total de US\$1,178,823, en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase C"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
31/01/2023	247,289	22,758	270,047
28/02/2023	142,603	14,398	157,001
31/03/2023	119,369	13,344	132,713
30/04/2023	171,179	20,823	192,002
31/05/2023	372,860	54,200	427,060
	<u>1,053,300</u>	<u>125,523</u>	<u>1,178,823</u>

En el año 2023 para la Clase D se hicieron aportes por un total de US\$1,199,027, en las siguientes fechas:

Aportes de Capital "Clase D"	Capital US\$	Primas de emisión US\$	Total US\$
30/06/2023	16,914	3,088	20,002
31/07/2023	163,286	31,718	195,004
31/08/2023	95,353	19,653	115,006
29/09/2023	192,230	41,770	234,000
31/10/2023	211,430	48,576	260,006
24/11/2023	108,945	26,058	135,003
31/12/2023	191,902	48,104	240,006
	<u>980,060</u>	<u>218,967</u>	<u>1,199,027</u>

(c) Primas de emisión -

Corresponden a la diferencia entre el valor nominal y el valor cuota de cada participación pagado al momento de la suscripción de nuevas cuotas.

Este importe es susceptible de ser capitalizado o distribuido a solicitud de la Asamblea General de Partícipes.

(d) Valor cuota -

Al 31 de diciembre de 2024, el valor cuota contable de cada participación es de US\$1.465932 y para las clases de cuotas de participación; US\$1.441576 para la clase A, US\$1.526821 para la Clase "B", US\$1.416571 para la Clase "C", US\$1.461166 para la Clase "D", US\$1.464215 para la Clase "E" y al 31 de diciembre de 2023 el valor cuota contable ascendió a US\$1.20403008.

Dicho valor es determinado dividiendo el patrimonio del Fondo entre el número de cuotas suscritas y totalmente pagadas a la fecha de cierre.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Otros gastos

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	2024 US\$	2023 US\$
Intereses de obligaciones financieras	661,867	404,004
Impuesto General a las Ventas	305,404	142,820
Otros menores	66,372	50,446
Comisiones por suscripción de cuotas	-	198,731
	<u>1,033,643</u>	<u>796,001</u>

9. Principales restricciones

De acuerdo con el Decreto Legislativo N°862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras publicada el 22 de octubre de 1996, su Reglamento contenido en la Resolución N°029-214-SMV/01 de la SMV y sus modificatorias, existen las siguientes restricciones aplicables a las operaciones que efectúa el Fondo:

Ninguna persona natural o jurídica podrá ser partícipe, directa o indirectamente, de más de un tercio del patrimonio neto del Fondo, con excepción de los partícipes fundadores y de inversionistas institucionales. Los excesos de participación que se produzcan deberán ser subsanados de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Participación. La Sociedad Administradora deberá comunicar al partícipe el exceso de participación en que ha incurrido, señalándole las condiciones establecidas para su regularización.

- (a) La Sociedad Administradora, sus directores, gerentes o accionistas con una participación superior al diez por ciento del capital, los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona que participe en las decisiones de inversión del Fondo o que debido a su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión del Fondo, están prohibidas de:
- Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, bienes o derechos del Fondo, ni arrendar o ceder en cualquier forma a título oneroso, los bienes o derechos de la Sociedad Administradora al Fondo.
 - Dar préstamos al Fondo, excepto que los partícipes no vinculados a la Sociedad Administradora ni a la entidad o persona que otorgaría el préstamo, hayan previamente autorizado el mismo, así como sus condiciones.
 - Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del Fondo.
 - Efectuar cobros directa o indirectamente al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora de fondos de inversión.
- (b) La Sociedad Administradora estará obligada a indemnizar al Fondo por los perjuicios que ella o cualquiera de sus dependientes o personas que le presten servicios le causaren como consecuencia de la ejecución u omisión, según corresponda, de cualquiera de las prohibiciones contenidas en la Ley, el Reglamento de Fondos de Inversión o al Reglamento de Participación del Fondo. Las personas que hubieren participado serán solidariamente responsables del reembolso por el daño ocasionado.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

10. Contingencias

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora y de los asesores legales no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

11. Situación tributaria

Los Fondos de Inversión están sujetos al régimen tributario peruano, el cual establece que:

- Los fondos de inversión no son contribuyentes del impuesto a la renta.
- El contribuyente en los fondos de inversión será el partícipe de este, respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital gravadas con el impuesto que generen los fondos.
- La Sociedad Administradora es agente de retención del impuesto a la renta respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o atribuyan estos fondos de inversión a sus partícipes, según sea el caso y debe emitir los certificados de atribución y retenciones respectivos; asimismo, debe presentar una declaración jurada anual en la que se incluya la información que corresponda a cada fondo de inversión que la Sociedad Administradora administre y la declaración y pago de las retenciones efectuadas.
- Las utilidades, rentas o ganancias de capital provenientes de los fondos de inversión, incluyendo las que resultan de la redención o rescate de los valores mobiliarios emitidos a nombre de los citados fondos, se atribuirán al cierre del ejercicio, a los respectivos partícipes, previa deducción de los gastos admitidos para determinar las rentas de segunda y de tercera categoría o de fuente extranjera, según corresponda.
- De igual forma, la Sociedad Administradora deberá atribuir a los partícipes las pérdidas netas y los créditos por el impuesto a la renta de rentas de fuente extranjera, de acuerdo con las normas sobre la materia

Notas a los estados financieros (continuación)

- En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución se establece lo siguiente:
 - Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados en el país y se trate de rentas de segunda categoría y rentas y pérdidas de fuente extranjera distintas a las de tercera categoría, la atribución deberá efectuarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas sean percibidas por el partícipe.
 - Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados en el país y se trate de rentas y pérdidas de tercera categoría y de fuente extranjera provenientes de la explotación de un negocio o empresa en el exterior, la atribución deberá realizarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por los fondos o al cierre de cada ejercicio.
 - En los casos de partícipes no domiciliados en el país, la oportunidad para efectuar la atribución de las rentas será cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por los fondos o, en general, cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas a los partícipes.

Sobre la base del análisis de las operaciones del Fondo, la Gerencia de la Sociedad Administradora y los asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de las normas tributarias mencionadas, no surgirán contingencias significativas para el Fondo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

12. Administración de riesgos financieros y la gestión de capital

12.1 Riesgo financiero -

Las actividades del Fondo lo exponen a una variedad de riesgos financieros. Los principales riesgos que pueden afectar adversamente los activos y pasivos financieros del Fondo, así como sus flujos de caja futuros son: riesgo de liquidez, de crédito, de interés y de cambio. El programa de administración de riesgos del Fondo trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia de la Sociedad Administradora es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia revisa y controla los riesgos, siguiendo las políticas aprobadas en el Reglamento de Participación.

(i) Organismos para el manejo de riesgos

Sociedad Administradora -

La Sociedad Administradora proporciona los principios y guías para el manejo de riesgos en general, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de mercado, liquidez, operativo y riesgo de crédito.

Comité de Inversiones -

El Comité de Inversiones del Fondo, que está conformado por dos miembros externos y un gerente de la Sociedad Administradora, es responsable de la estrategia utilizada para la mitigación de riesgos, así como de establecer los principios, políticas y límites generales para los diferentes tipos de riesgo; además, es responsable de monitorear los riesgos fundamentales y administrar y monitorear los riesgos relevantes.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

i) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez se define como el riesgo de que el Fondo tenga dificultades para cumplir con el pago de sus obligaciones con terceros y partícipes, que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La política del Fondo es asegurarse de tener suficiente efectivo que le permita cumplir con sus obligaciones a su vencimiento. Para lograr este fin, trata de mantener saldos de efectivo para cubrir sus requerimientos esperados por un período de al menos 30 días.

La Gerencia de la Sociedad Administradora prepara mensualmente proyecciones de flujos de caja de doce meses, así como información relacionada con los saldos de efectivo. A la fecha del estado de situación financiera, estas proyecciones indican que el Fondo tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones bajo toda expectativa razonable.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Fondo tenía los siguientes pasivos:

	Hasta 1 año US\$	Más de 1 año US\$	Total US\$
Al 31 de diciembre de 2024			
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	718,310	-	718,310
Otras cuentas por pagar	10,439	-	10,439
Obligaciones financieras	-	11,923,509	11,923,509
Total	728,749	11,923,509	12,652,258
Al 31 de diciembre de 2023			
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	75,975	-	75,975
Otras cuentas por pagar	7,268	-	7,268
Obligaciones financieras	1,291,000	5,456,000	6,747,000
Total	1,374,243	5,456,000	6,830,243

ii) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para el Fondo si una contraparte de un instrumento financiero no puede cumplir con sus obligaciones contractuales.

Los activos financieros del Fondo potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos e inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados.

Con respecto a los depósitos en bancos, el Fondo reduce la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos de efectivo en bancos de primera categoría y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de ellos.

Con respecto a las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados, estas se encuentran garantizadas con el patrimonio del emisor de los bonos.

iii) Riesgo de tasa interés -

La política del Fondo es mantener instrumentos financieros que devenguen tasas interés fijas y variables. Los flujos de caja operativos del Fondo son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado; por lo cual, en opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, el Fondo no tiene una exposición significativa al riesgo de interés.

iv) Riesgo de tipo cambio -

La mayoría de las operaciones del Fondo se realizan en dólares estadounidenses. La Gerencia de la Sociedad Administradora considera que la exposición a los tipos de cambio no afecta significativamente los resultados del Fondo.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses por cada S/1.00 era de US\$0.266 para la compra y US\$0.265 para la venta y de US\$0.270 para la compra y US\$0.269 para la venta.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Fondo presenta una posición neta activa en soles de S/612 y S/2,582, respectivamente.

Durante el año 2024, el Fondo ha registrado una pérdida neta por diferencia en cambio de US\$3,079 y US\$1,276, respectivamente, la cual se presenta en el rubro "Pérdida por diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

12.2 Gestión de capital -

El objetivo es salvaguardar la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha con el fin de proporcionar retornos para los partícipes, beneficios para los grupos de interés y mantener una óptima estructura que permita reducir el costo de capital.

La Gerencia de la Sociedad Administradora maneja la estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado. La política de la Gerencia es la de financiar todos los proyectos de corto y largo plazo con aportes y con obligaciones financieras. Para administrar la estructura de capital, la Asamblea General de Partícipes puede ajustar el pago de dividendos a los partícipes, devolverles capital o emitir nuevas cuotas de participación.

13. Principales instrumentos financieros

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales el efectivo, intereses por cobrar, inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados y cuentas por pagar.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el valor razonable de sus instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dicha fecha.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera clasificados por categorías:

	Al 31 de diciembre de 2024				Al 31 de diciembre de 2023			
	A valor razonable con cambios en resultados	A costo amortizado	Pasivos financieros por cuentas por pagar	Total	A valor razonable con cambios en resultados	A costo amortizado	Pasivos financieros por cuentas por pagar	Total
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
Activos								
Efectivo	-	2,540,699	-	2,540,699	-	403,155	-	403,155
Otras cuentas por cobrar	-	58	-	58	-	918	-	918
Intereses por cobrar	-	7,342,583	-	7,342,583	-	2,946,379	-	2,946,379
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	48,204,993	-	-	48,204,993	28,762,460	-	-	28,762,460
	<u>48,204,993</u>	<u>9,883,340</u>	<u>-</u>	<u>58,088,333</u>	<u>28,762,460</u>	<u>3,350,452</u>	<u>-</u>	<u>32,112,912</u>
Pasivos								
Cuentas por pagar a la Sociedad Administradora	-	-	718,310	718,310	-	-	75,975	75,975
Otras cuentas por pagar	-	-	10,439	10,439	-	-	7,268	7,268
Obligaciones financieras	-	-	11,923,509	11,923,509	-	-	6,747,000	6,747,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,652,258</u>	<u>12,652,258</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,830,243</u>	<u>6,830,243</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones al valor razonable se ha establecido una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de las técnicas de valorización utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) para activos o pasivos idénticos en mercados activos. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que esté disponible.
- Nivel 2: La información es distinta a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1. Se utilizan otras técnicas por las que son observables todos los datos que tienen un efecto significativo en el valor razonable registrado, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: Técnicas que utilizan datos que no se basan en datos de mercado observables y que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo (Nivel 3) se determina usando técnicas de valuación.

En el caso de los bonos:

La valorización de las inversiones financieras del Fondo fue realizada por un proveedor de precios autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores y se aplica para bonos a tasa fija del sector inmobiliario que no cuenten con clasificación de riesgo, considerando el siguiente criterio:

- Para los bonos sin garantías específicas, que sólo cuentan con garantías genéricas del emisor, el proveedor de precios considera en la valorización las características del bono, flujos de caja del bono, curva cero soberana en la moneda de emisión y la clasificación crediticia otorgada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones del emisor

El importe de los valores razonables reconocidos en los estados financieros adjuntos no necesariamente indica el monto por el cual el Fondo puede realizar las inversiones en una transacción actual. Efectos futuros podría afectar las estimaciones de valor razonables.

En el caso de las acciones:

El proceso de valorización de las acciones sigue dos etapas, las cuales se detallan a continuación:

1. Hallar la tasa de descuento del instrumento en un momento del tiempo, la cual se compone de:
 - a) Rentabilidad del activo sin riesgo con la misma duración que el instrumento financiero.
 - b) Spread por riesgo sistemático.
 - c) Spread por riesgos inmobiliarios: rendimiento por riesgo fit del producto, riesgo tramitológico y riesgo de liquidez.
2. Sumar el valor presente de todos los flujos de caja futuros, que se calcula descontando los flujos a la tasa obtenida previamente

Notas a los estados financieros (continuación)

El valor en libros del efectivo corresponde a su valor razonable. La Sociedad Administradora considera que el valor en libros de las cuentas por cobra y cuentas por pagar corrientes es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

Para las obligaciones financieras a largo plazo se ha determinado su valor razonable comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares; en consecuencia, su valor razonable es similar a su valor en libros.

14. Eventos posteriores

Entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos de carácter financiero-contable que puedan afectar la interpretación de los presentes estados financieros.



COLEGIO DE
CONTADORES PÚBLICOS
DE LIMA

E002-0090



Constancia de Habilitación

El Decano y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que, en base a los registros de la institución, se ha verificado que:

TANAKA VALDIVIA & ASOCIADOS S. CIVIL DE R.L

SOCIEDAD: SO761

Se encuentra **HÁBIL**, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N.º 13253 y su modificación Ley N.º 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 de MAYO del 2025.

Lima, 27 de junio 2024

CPC. Onofre Francisco Pizarro Chima
DECANO



CPC. Lydia Wilma Rosales Solano
DIRECTOR SECRETARIO

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved.