FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Y EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

CÓRDOVA, PETROZZI, CORONADO
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada
Auditores - Consultores

FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Tel: +511 2225600
www.bdo.com.pe

CÓRDOVA, PETROZZI, CORONADO
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

Av. Camino Real 456
Torre Real, Piso 5
San Isidro
LIMA 27- PERU

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea General de Partícipes
FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 , y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 19 de marzo y el 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN al 31 de diciembre de 2024, sus resultados y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 19 de marzo y el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Fundamentos para nuestra opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros.

Somos independientes de FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en el Perú y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asunto clave de auditoría

Un asunto clave de auditoría es aquel que, a nuestro juicio profesional, fue el de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto clave de auditoría ha sido tratado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos; sin embargo, no emitimos una opinión por separado sobre este asunto.

Córdova, Petrozzi, Coronado Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, una sociedad civil peruana, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO, empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Asunto clave de auditoría	Cómo se trató el asunto clave en nuestra auditoría
Valorización de las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados La determinación del valor razonable de las inversiones financieras se realiza mediante técnicas de valoración que pueden tomar en consideración, entre otros aspectos, datos que no se basan en datos de mercado observables o complejos modelos de valoración que requieren un elevado grado de juicio. 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.	Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en la realización de pruebas sustantivas, entre las cuales detallamos las siguientes: • Hemos obtenido entendimiento del proceso de valorización de las inversiones financieras con la Gerencia de la Sociedad Administradora y dando lectura al Reglamento de Participación del Fondo relacionado a su política de inversión. • Solicitamos el vector de precios proporcionado por Proveedor Integral de Precios del Perú S.A. autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores y las valorizaciones efectuadas por la Sociedad Administradora y verificamos que los montos registrados contablemente coinciden con los valores determinados en el informe correspondiente, para el 100% de las inversiones financieras. • Nuestro especialista revisó la metodología de valorización de los bonos y la razonabilidad de las estimaciones y supuestos considerados para la determinación de la tasa de descuento. Asimismo, verificó la correcta aplicación de la tasa de descuento y parámetros en la preparación de los flujos de caja de los proyectos inmobiliarios que respaldan los bonos, concluyendo que son razonables. • Solicitamos el detalle de los saldos de las inversiones financieras, evaluando la integridad, exactitud y calidad de los reportes y su conciliación con los registros contables. • Realizamos la lectura de las actas del Comité de Inversiones, a efectos de verificar la aprobación de la adquisición de las inversiones financieras. • Revisamos los contratos y certificados emitidos de las inversiones financieras y confirmamos a los custodios de los mismos para verificar la existencia, propiedad y los importes registrados del capital.

Otra información

La Gerencia es responsable por la otra información que comprende aquella incluida en la memoria anual y no forma parte integral de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría. Se espera que la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de nuestra opinión de auditoría.

Córdova, Petrozzi, Coronado Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, una sociedad civil peruana, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO, empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre esa otra información.

Con relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros auditados.

Responsabilidades de la Gerencia y de los encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros

La Gerencia de CORE CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de sus operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que los partícipes tengan la intención de liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o no tengan otra alternativa realista que liquidar o cesar sus operaciones.

Los encargados del Gobierno Corporativo de CORE CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorreciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en el Perú siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material que resulte de fraude es más elevado que el no detectar una que surge de un error, puesto que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el propósito 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 de FONDO EDIFICA CORE VI – FONDO DE INVERSIÓN.

- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones efectuadas por la Gerencia.

Córdova, Petrozzi, Coronado Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, una sociedad civil peruana, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO, empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la Gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, no se identificó alguna incertidumbre significativa relacionada a eventos o condiciones que pueden suscitar dudas significativas sobre la capacidad de FONDO EDIFICA CORE VI – FONDO DE INVERSIÓN de continuar como empresa en marcha. Si llegáramos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría sobre la respectiva información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían originar que FONDO EDIFICA CORE VI – FONDO DE INVERSIÓN deje de continuar como empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logren su presentación razonable.

- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto a información financiera de las principales actividades del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables por la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fondo. Somos los únicos responsables por nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del Gobierno Corporativo de CORE CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A., entre otros aspectos, del alcance y la oportunidad de la auditoría planificados, los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

El asunto clave de auditoría comunicado a los encargados del Gobierno Corporativo, fue el de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo corriente y es, por consiguiente, el principal asunto de auditoría. Describimos este asunto clave de auditoría en nuestro dictamen de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro dictamen porque cabe razonablemente esperar que las potenciales consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Lima, Perú
9 de abril de 2025

Refrendado por

Córdova, Petrozzi, Coronado
S. Civil de R.L.

(Socia)
Annika Petrozzi Helasvuo
Contadora Pública Colegiada Certificada
Matrícula Nº 01-21006

Córdova, Petrozzi, Coronado Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, una sociedad civil peruana, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO, empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Notas	
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo	5	3,572,566
Cuentas por cobrar diversas		200
Total activo corriente		3,572,766
ACTIVO NO CORRIENTE		
Intereses por cobrar	6	214,174
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	6	5,223,334
Total activo no corriente		5,437,508
Total activo		9,010,274
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	7	66,651
Cuentas por pagar diversas		8,155
Obligaciones financieras	8	696
Total pasivo corriente		75,502
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones financieras	8	650,000
Total pasivo no corriente		650,000
Total pasivo		725,502
PATRIMONIO	9	
Capital		7,528,286
Primas de emisión		486,544
Resultados acumulados		269,942
Total patrimonio		8,284,772
Total pasivo y patrimonio		9,010,274

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	
INGRESOS		
Intereses por rendimiento de bonos	6	214,174
Intereses por depósito a plazo		613
		214,787
GASTOS OPERATIVOS		
Remuneraciones a la Sociedad Administradora	7	(158,133)
Otros gastos	10	(46,764)
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	6	260,334
Pérdida por diferencia de cambio, neta		(282)
Utilidad neta		269,942

No se presenta el estado de otro resultado integral
por no tener partidas aplicables.

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO DE 2024 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	CAPITAL	PRIMAS DE EMISIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL PATRIMONIO
Suscripciones de aportes	9 (a)	7,528,286	486,544	-	8,014,830
Utilidad neta		-	-	269,942	269,942
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		7,528,286	486,544	269,942	8,284,772

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 19 DE MARZO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta		269,942
Más (menos) ajuste a la utilidad neta:		
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	6	(260,334)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Compras de bonos	6	(4,963,000)
Aumento de intereses por cobrar	6	(214,174)
Aumento de cuentas por cobrar diversas		(200)
Aumento de remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora		66,651
Aumento de cuentas por pagar diversas		8,155
EFECTIVO NETO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(5,092,960)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aportes de capital y primas de emisión	9 (a)	8,014,830
Préstamos obtenidos		650,696
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		8,665,526
SALDO FINAL DE EFECTIVO	5	3,572,566

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. IDENTIFICACIÓN, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y OTROS ASUNTOS

a) Identificación

FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSIÓN (en adelante el Fondo), se constituyó por oferta pública en la ciudad de Lima, Perú, mediante Resolución N°2024011393 de fecha 19 de marzo de 2024, bajo el régimen simplificado, regulado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante SMV) e inició sus actividades el 14 de mayo del mismo año. Mediante Resolución de Intendencia General de Superintendencia de Entidades N°133-2024- SMV/10.2 de fecha 3 de octubre de 2024, 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$ 50,000,000, 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$ 7,528,286 al 31 de diciembre de 2024.

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 7). 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 y Resolución SMV N°116-2024.

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

b) Actividad económica

De acuerdo con lo establecido en su Reglamento de Participación, el Fondo se dedica a invertir sus recursos en títulos valores representativos de deuda con tasas de interés fijas y/o variables, así como representativos de participación, inscritos o no en el Registro Público del Mercado de Valores, emitidos principalmente por empresas del Grupo Edifica (Ver Nota 6).

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.

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 variable de éxito) (Ver Nota 7) y gastos generales.

c) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros del año 2024 han sido autorizados por la Gerencia de la Sociedad Administradora en febrero de 2025 y serán presentados para su aprobación por la Asamblea General de Partícipes que se llevará a cabo durante el primer semestre de 2025. En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Asamblea General de Partícipes sin modificaciones.

d) 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 12 (a)).

2. POLÍTICAS CONTABLES QUE SIGUE EL FONDO

A continuación se señalan las principales políticas contables adoptadas por el Fondo en la preparación y presentación de sus estados financieros. Han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, bajo principios y criterios aplicados consistentemente por los años presentados.

(a) Bases de preparación

(i) En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Gerencia de la Sociedad Administradora ha cumplido con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante Normas de Contabilidad NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2024.

(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 Normas de Contabilidad 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 financieras y otros activos financieros medidas a valor razonable con cambios en resultados.

(b) Modificaciones y nuevas Normas de Contabilidad NIIF emitidas que son efectivas a la fecha de los estados financieros

La modificación a las Normas de Contabilidad NIIF que entró en vigor en el año 2024 y aplica al Fondo, pero no tuvo efecto en sus estados financieros, es la siguiente:

- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Condiciones Pactadas - Modificaciones a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros"

  En enero de 2020 y octubre de 2022, el IASB emitió las modificaciones de los párrafos 69 al 76 de la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" para aclarar que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del período sobre el que se informa.

  La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación de informes; por ejemplo, la recepción de una exención (waiver) o el incumplimiento de un compromiso que una entidad debe cumplir solo después del periodo sobre el que se informa.

  Los compromisos de los acuerdos de préstamo (covenants) no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de informes si la entidad solo debe cumplir con los compromisos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea en la fecha de presentación de informes o antes, esto debe considerarse en la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso solo se prueba para el cumplimiento después de la fecha de presentación de informes.

  Las modificaciones requieren revelaciones si una entidad clasifica un pasivo como no corriente y ese pasivo está sujeto a compromisos que la entidad debe cumplir dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación de informes. Las revelaciones incluyen:

  - el importe en libros del pasivo;
  - información sobre los compromisos (incluida la naturaleza de los compromisos y cuándo la entidad debe cumplirlos); y
  - hechos y circunstancias, si los hubiera, que indiquen que la entidad podría tener dificultades para cumplir con los compromisos.

  Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores".

  Se aplican reglas transitorias especiales si una entidad adoptó anticipadamente las modificaciones de 2020 y 2022 con respecto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.

La Gerencia de la Sociedad Administradora decidió adoptar en el momento de su vigencia, y no adoptar anticipadamente, las modificaciones y nuevas Normas de Contabilidad NIIF que fueron emitidas por el IASB y que serán efectivas a partir del 1 de enero de 2025 o en fecha posterior (ver Nota 13).

(c) Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los estados financieros también 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.

Las estimaciones consideradas por la Gerencia en relación a los estados financieros adjuntos están referidas a:

- Las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar, y
- La medición del valor razonable de activos y pasivos financieros.

Las transacciones por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 no han requerido la aplicación especial de juicios profesionales complejos al aplicar las políticas contables adoptadas por la Gerencia.

(d) 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 2024 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.

(e) Clasificación y medición de 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, cuentas por cobrar diversas, 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 cuentas por cobrar diversas e intereses por cobrar, los cuales son a corto y largo plazo y 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.

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 adquiridos en oferta privada.

Los cambios en el valor razonable de estos activos son registrados en el estado de resultado integral.

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.

(f) 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.

(g) 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.

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.

(h) 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.

(i) Provisiones

Las provisiones por demandas legales, garantías de servicio y cumplimiento de obligaciones se reconocen cuando el Fondo tiene una obligación legal presente o implícita como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera la salida de flujos de efectivo para pagar la obligación y el monto puede ser estimado fiablemente. No se reconoce provisiones por pérdidas operativas futuras.

Cuando existen obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de flujos de efectivo para su pago se determina considerándolas como un todo. La provisión se reconoce aún y cuando la probabilidad de la salida de flujos de efectivo respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Las provisiones se reconocen al valor presente de la mejor estimación de la administración de los desembolsos que se espera sean requeridos para cancelar la obligación utilizando una tasa antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. El incremento de la provisión debido al transcurso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

(j) 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.

(k) 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 11° "Política de pago 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.

(l) Reconocimiento de ingresos por intereses por rendimiento de bonos y depósitos a plazo e ingresos por diferencias de cambio

Los ingresos por intereses por rendimiento de bonos y depósitos a plazo se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo. Cuando un préstamo o cuenta por cobrar ha sufrido desvalorización o deterioro, el Fondo reduce el valor en libros a su valor recuperable, siendo los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés original.

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.

(m) Reconocimiento de gastos por remuneraciones a la Sociedad Administradora, otros gastos, gastos por intereses y gastos por diferencias de cambio

Los gastos por remuneraciones de 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.

(n) 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.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN DE CAPITAL

(a) Factores de 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 directores y gerentes 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.

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.

El siguiente cuadro muestra los vencimientos de los pasivos financieros (expresado en dólares estadounidenses):

Al 31 de diciembre de 2024	Hasta 1 año	Más de 1 año	Total
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	66,651	-	66,651
Cuentas por pagar diversas	8,155	-	8,155
Obligaciones financieras	696	650,000	650,696
Total	75,502	650,000	725,502

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 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 importante al riesgo de interés.

iv) Riesgo de 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 al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional.

Al 31 de diciembre de 2024 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era US$ 0.2661 para las operaciones de compra y US$ 0.2653 para las operaciones de venta.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo tenía una posición activa neta en soles de S/2,365.

(b) 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.

No ha habido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos de gestión de capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y VALOR RAZONABLE

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las normas contables definen un instrumento financiero como efectivo, evidencia de la propiedad del Fondo, o un contrato en que se acuerda o se impone a una entidad el derecho o la obligación contractual de recibir o entregar efectivo u otro instrumento financiero. El valor razonable es definido como el monto al que un instrumento financiero puede ser intercambiado en una transacción entre dos partes que así lo deseen, distinta a una venta forzada o a una liquidación, y la mejor evidencia de su valor es su cotización, si es que ésta existe

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera clasificados por categorías (expresado en dólares estadounidenses):

	Al 31 de diciembre de 2024			
	Activos financieros			
	A valor razonable con cambios en resultados	A costo amortizado	Pasivos financieros por cuentas por pagar	Total
Activos				
Efectivo	3,572,566	-	-	3,572,566
Intereses por cobrar	-	214,174	-	214,174
Cuentas por cobrar diversas	200	-	-	200
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	5,223,334	-	-	5,223,334
	8,796,100	214,174	-	9,010,274
Pasivos				
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	-	-	66,651	66,651
Cuentas por pagar diversas	-	-	8,155	8,155
Obligaciones financieras	-	-	650,696	650,696
	-	-	725,502	725,502

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.

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.

El valor en libros del efectivo corresponde a su valor razonable. La Sociedad Administradora considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar, obligaciones financieras 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.

5. EFECTIVO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2024	
	S/	US$
Cuentas corrientes bancarias	2,365	3,572,566

El Fondo mantiene sus cuentas corrientes en dólares estadounidenses y en soles en el Banco de Crédito del Perú, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

6. INVERSIONES FINANCIERAS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

A continuación se presenta la composición del rubro, conformado por bonos emitidos por las siguientes entidades (expresado en dólares estadounidenses):

				2024	
	Fecha de vencimiento	Tasa de interés (*) Fija	Variable	Costo	Valor razonable
Desarrollo y Proyectos Edifica 27 S.A.C.	31/05/2028	3%	20.00%	500,000	674,608
Desarrollo y Proyectos Edifica 26 S.A.C.	10/09/2027	3%	20.00%	400,000	404,497
Desarrollo y Proyectos Edifica 29 S.A.C.	09/12/2028	3%	20.00%	400,000	407,279
Desarrollo y Proyectos Edifica 29 S.A.C.	05/12/2028	3%	20.00%	200,000	201,900
Desarrollo y Proyectos Edifica 27 S.A.C.	07/12/2028	3%	20.00%	203,000	268,675
Desarrollo y Proyectos Edifica 26 S.A.C.	07/12/2028	3%	20.00%	267,000	267,383
Desarrollo y Proyectos Edifica 26 S.A.C.	04/12/2028	3%	20.00%	316,000	319,123
Desarrollo y Proyectos Edifica 29 S.A.C.	04/12/2028	3%	20.00%	400,000	410,403
Desarrollo y Proyectos Edifica 31 S.A.C.	04/12/2028	3%	20.00%	900,000	899,930
Desarrollo y Proyectos Edifica 26 S.A.C.	04/12/2028	3%	20.00%	316,000	313,936
Desarrollo y Proyectos Edifica 31 S.A.C.	04/12/2028	3%	20.00%	641,000	636,930
Desarrollo y Proyectos Edifica 33 S.R.L.	18/12/2028	3%	20.00%	420,000	418,668
				4,963,000	5,223,334

(*) Según informe de Valor Presente S.A.C.

Los bonos fueron adquiridos en oferta privada y en dólares estadounidenses. Son convertibles en acciones (a opción del emisor) y tienen opción de rescate; generan adicionalmente al interés fijo, un interés variable que se calcula mensualmente, tomando como referencia el margen de utilidad operativa generado por los proyectos inmobiliarios de los emisores.

Los bonos convertibles en acciones fueron emitidos por empresas del Grupo Edifica con el objetivo de financiar los siguientes proyectos inmobiliarios: "The Edge", "Monument", "Affinity" y "Acacias" ubicados en el distrito de Miraflores; "Grau10" en el distrito de Barranco; y "Element" ubicado en el distrito de Surquillo.

El proceso de valorización de los bonos se describe en la Nota 4.

A continuación se muestra el movimiento del rubro (expresado en dólares estadounidenses):

Compras	4,963,000
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	260,334
Saldo final	5,223,334

Durante el año 2024 los bonos han devengado intereses por US$ 214,174, los cuales se encuentran pendientes de cobro al cierre del período.

7. REMUNERACIONES A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora recibe una remuneración anual por la administración de las cuotas de participación del Fondo de Clase "A" por 1.75% y Clase "B" por 2.50% 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. Adicionalmente, en el mes que se tenga mayor carga administrativa por los aumentos de capital de cada Clase del Fondo y/o por la emisión de deuda financiera del Fondo, se le adicionará para ese mes un componente equivalente a 1.50% de los montos de la emisión de nuevas cuotas por cada Clase y/o del monto de la emisión de deuda emitida en el mes a prorrata de cada Clase de Cuotas en el Fondo, de existir.

Adicionalmente, la Sociedad Administradora recibe como parte de su retribución, una comisión variable de éxito equivalente a un 20% de los intereses devengados de cada emisión de los Títulos Valores Representativos de Deuda más el Impuesto General a las Ventas, siempre que estas alcancen una rentabilidad de 12% incluyendo dicha Comisión y que cumpla las siguientes rentabilidades para cada clase según lo siguiente:

Para las cuotas de Clase "A" con una rentabilidad anual que sea superior al 8%
Para las cuotas de Clase "B" con una rentabilidad anual que sea superior al 8%

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo pendiente de pago es de US$ 66,651 y el gasto devengado de US$ 158,133 por comisión de administración fija y de gestión.

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación se presenta la composición del rubro, que corresponde a bonos emitidos por el Fondo (expresado en dólares estadounidenses):

	Cantidad de certificados	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	
Bonos					
Tercera Emisión	2	Entre 9.00% y 10.00%	27/12/2024	27/12/2026	650,696
					=======
				Corriente	696
				No corriente	650,000

					650,696
					=======

Los bonos se encuentran garantizados con el patrimonio del Fondo.

9. PATRIMONIO

(a) Capital – Está representado por 7,528,286 cuotas de participación, cuyo valor nominal es de un dólar estadounidense cada una, totalmente pagadas y está dividido en cuotas de Clase "A" y/o Clase "B".

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo cuenta con 7,365,635 y 162,651 cuotas de participación de la Clase "A" y de la Clase "B", respectivamente.

En el año 2024 para la Clase A se hicieron aportes por un total de US$ 7,834,823 en las siguientes fechas y montos: 29 de abril, 31 de mayo, 28 de junio, 26 de julio, 29 de agosto, 30 de setiembre, 31 de octubre, 29 de noviembre y 27 de diciembre por US$ 482,288, US$ 147,308, US$ 310,001, US$ 430,274, US$ 208,153, US$ 755,548, US$ 1,289,409, US$ 2,042,983, US$ 2,168,859. Estos importes se componen de capital por US$ 7,365,635 y primas de emisión por US$ 469,188.

En el año 2024 para la Clase B se hicieron aportes por un total de US$ 180,007 en las siguientes fechas y montos: 31 de octubre, 29 de noviembre y 27 de diciembre por US$ 60,003, US$ 31,000 y US$ 89,004. Estos importes se componen de capital por US$ 162,651 y primas de emisión por US$ 17,356.

(b) 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.

(c) Resultados acumulados – Son susceptibles de ser distribuidos como dividendos entre los partícipes.

(d) Al 31 de diciembre de 2024, el valor cuota contable de cada participación del Fondo es de US$ 1.1004859752. Dicho valor es determinado dividiendo el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas suscritas y totalmente pagadas a la fecha de cierre.

10. OTROS GASTOS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en dólares estadounidenses):

	2024
Intereses de obligaciones financieras	696
Tributos	31,255
Gastos operacionales	14,813
	46,764

11. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES

De acuerdo con la Ley y el Reglamento de Fondos de Inversión, existen las siguientes restricciones aplicables a las inversiones que efectúa la Sociedad Administradora con los recursos de los Fondos:

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.

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 en razón de su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión del Fondo, están prohibidas de:

(a) 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.
(b) 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.
(c) Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del Fondo.
(d) Efectuar cobros directa o indirectamente al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado.
(e) Ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora de fondos de inversión.

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 se ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

12. SITUACIÓN TRIBUTARIA

(a) El régimen tributario vigente para los fondos de inversión es el siguiente:

(i) Los fondos de inversión no son contribuyentes del impuesto a la renta.

(ii) El contribuyente en los fondos de inversión será el partícipe o inversionista de este, respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital gravadas con el impuesto que generen los fondos.

(iii) La Sociedad Administradora es agente de retención del impuesto a la renta respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital atribuidas a los partícipes o inversionistas. Asimismo, debe emitir los certificados de atribución y retención correspondientes, y presentar una declaración jurada anual con la información pertinente de cada fondo administrado, incluyendo la declaración y pago de las retenciones efectuadas.

(iv) Las utilidades, rentas o ganancias de capital derivadas de los fondos, incluyendo aquellas resultantes de la redención o rescate de los valores mobiliarios emitidos por los fondos, se atribuirán al cierre del ejercicio a los partícipes. Esto será después de deducir los gastos admitidos para determinar la renta neta de segunda o tercera categoría, o de fuente extranjera, según corresponda. Asimismo, la Sociedad Administradora deberá atribuir a los partícipes las pérdidas netas y los créditos por impuesto a la renta de fuente extranjera, según la normativa aplicable.

(v) En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución se establece lo siguiente:

- Para partícipes domiciliados en el país: En el caso de rentas de segunda categoría y de rentas o pérdidas de fuente extranjera no vinculadas a tercera categoría, la atribución se efectuará cuando se produzca la redención o rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos o cuando las rentas sean percibidas por el partícipe.

- Para partícipes domiciliados en el país, respecto a rentas de tercera categoría o de fuente extranjera provenientes de la explotación de negocios en el exterior, la atribución se realizará al cierre del ejercicio o cuando ocurra la redención o rescate de los valores mobiliarios emitidos por los fondos.

- Para partícipes no domiciliados en el país, la atribución de rentas se realizará cuando se produzca la redención o rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos, o cuando las rentas sean pagadas o acreditadas a los partícipes.

13. MODIFICACIONES Y NUEVAS NORMAS DE CONTABILIDAD NIIF EMITIDAS QUE NO SON EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las modificaciones y las Normas de Contabilidad NIIF que han sido emitidas hasta la fecha de emisión de los estados financieros y que aplican al Fondo, pero que aún no están vigentes, se describen a continuación.

- Ausencia de Convertibilidad - Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera”.

  En agosto de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera” para especificar cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio al contado cuando no hay intercambiabilidad. Las modificaciones también requieren la divulgación de información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable con la otra moneda afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

  Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la adopción anticipada, pero será necesario divulgarla. Al aplicar las modificaciones, una entidad no puede re expresar la información comparativa.

  No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros del Fondo.

- Clasificación y Valoración de Instrumentos Financieros - Modificaciones a las NIIF “Instrumentos financieros: Información a revelar” y NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

  El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 “Instrumentos financieros” y la NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar” para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica, y para incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones:

  - aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
  - aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);
  - agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y
  - actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

  Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.

  El Fondo no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

- NIIF 18: Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

  En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que reemplaza a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos de presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operación, inversión, financiación, impuestos a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas.

También requiere la revelación de medidas de desempeño definidas por la administración recientemente, subtotales de ingresos y gastos, e incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación de información financiera en función de los "roles" identificados de los estados financieros principales y las notas.

Además, se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, de "ganancia o pérdida" a "ganancia o pérdida operativa" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Además, hay modificaciones consecuentes a varias otras normas.

La NIIF 18, y las modificaciones a las otras normas, entran en vigencia para los periodos de presentación de informes que comiencen el 1 de enero de 2027 o después, pero se permite la aplicación anticipada y debe revelarse. La NIIF 18 se aplicará retroactivamente.

El Fondo está trabajando actualmente para identificar todos los impactos que las modificaciones tendrán en los estados financieros principales y las notas a los estados financieros.

La Gerencia de la Sociedad Administradora tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas cuando entren en vigor.

14. EVENTOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre de los presentes estados financieros y la fecha de su emisión, no han ocurrido eventos significativos que requieran ajuste o revelación a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

***