



CORE CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. Identificación y actividad económica

CORE CAPITAL Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la “Sociedad”) fue constituida el 06 de diciembre de 2016 e inscrita en los registros de personas jurídicas el 28 de diciembre de 2016. Con fecha 06 de agosto de 2017 se publicó la Resolución N° 068 -2017- SMV/02 de la Superintendencia del Mercado de Valores – SMV, emitida con fecha 03 de agosto del 2017, donde se autorizó el funcionamiento como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y su correspondiente inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores; iniciando así, desde esa fecha, su actividad de administración de fondos de inversión y prestación de servicios de asesoría financiera.

El domicilio fiscal y oficinas administrativas de la Sociedad es Calle República de Colombia Nro. 791 Oficina. 702 – San Isidro, Lima - Perú.

La Sociedad tiene como objeto social dedicarse a la administración de fondos de inversión públicos y/o privados y prestación de servicios de asesoría financiera.

Las operaciones de la Sociedad 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 (en adelante “la Ley”) y el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante “el Reglamento de Fondos de Inversión”), aprobado por Resolución SMV N°029- 2014-SMV/01 de la Superintendencia de Mercado de Valores (en adelante “SMV”). En este sentido, la Sociedad debe cumplir con las diversas normas y restricciones emitidas por la SMV.

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad Administradora gestiona cinco fondos de inversión de oferta privada y uno de oferta pública. Tres de éstos fondos invierten en títulos valores representativos de deuda emitidos por empresas del grupo Edifica y uno de ellos invierte en títulos valores representativos de deuda de inmobiliarias externas al mismo. A continuación se presentan los detalles de los mismos:

Fondos de Inversión de oferta pública -

| Denominación | Valor Patrimonial Al 30 de septiembre de 2019 | Principales características de inversión |
|--|---|---|
| Fondo Edifica Core Renta Fija – Fondo de Inversión | US\$ 9,494,861 | Apreciación del capital a través de la inversión en bonos convertibles a tasa fija de empresas del Grupo EDIFICA. |



Fondos de Inversión de oferta privada

| Denominación | Valor Patrimonial Al 30 de septiembre de 2019 | Principales características de inversión |
|---|--|---|
| Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión | US\$ 20,512,159 | Apreciación del capital a través de la inversión en bonos corporativos tasa fija y variable emitidos por empresas del Grupo Edifica. |
| Denominación | Valor Patrimonial Al 30 de septiembre de 2019 | Principales características de inversión |
| Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust- Fondo de Inversión | US\$ 670,090 | Adquirir derechos fiduciarios al FIDEICOMISO DE DIRECCION, los que a su vez confieren derecho a recibir certificados de participación de FIBRA LATAM. |



| Denominación | Valor Patrimonial Al 30 de septiembre de 2019 | Principales características de inversión |
|--|--|--|
| Fondo Praedium - Fondo de Inversión | US\$ 4,948,257 | Apreciación del capital a través de la inversión en bonos corporativos tasa fija emitidos por inmobiliarias externas al Grupo Edifica. |

| Denominación | Valor Patrimonial Al 30 de septiembre de 2019 | Principales características de inversión |
|--|--|--|
| Fondo Edifica Core II- Fondo de Inversión | US\$ 6,140,660 | Apreciación del capital a través de la inversión en bonos corporativos tasa fija y/o variable emitidos por empresas del Grupo Edifica. |

En relación al Fondo de Derivados Financieros – Fondo de Inversión, este tiene por objetivo invertir sus recursos principalmente en operaciones de Derivados Financieros, emitidos para atender las necesidades financieras de cobertura de personas naturales y jurídicas, entre las cuales estarán empresas del Grupo Edifica. Complementariamente, el fondo podrá realizar operaciones de cambio de moneda (USD/PEN – PEN/USD). El monto total de cuotas suscritas asciende a S/. 40,000 y su Valor Patrimonial al 30 de septiembre de 2019 es de S/ 245,135.

2. Bases de preparación y resumen de políticas contables significativas

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

2.1. Bases para la preparación y presentación

–

Los estados financieros de la Sociedad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) emitidas por International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad que manifiesta expresamente que se han aplicado las NIIF emitidas por el IASB.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con la estructura de la Sociedad y la naturaleza de sus operaciones. A continuación se presentan estas normas:

- Las mejoras a la NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”, NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”, NIC 19 “Beneficios a los empleados” y NIC 34 “Información financiera intermedia”. Estas mejoras no tuvieron impacto alguno en la Sociedad.



- Modificación a la NIC 1 “Iniciativa de divulgaciones”. La modificación a la NIC 1, Presentación de Estados Financieros, no realiza mayores cambios, pero clarifica ciertos requerimientos de la NIC 1, tales como:
 - Los requisitos de materialidad de la norma.
 - Las líneas específicas que deben desagregarse en los estados financieros.
 - La flexibilidad que tienen las entidades para ordenar las notas de los estados financieros.
 - Que la participación en otros resultados integrales en las asociadas y negocios conjuntos que se registran utilizando el método de participación patrimonial, deben ser presentados en forma agregada en una sola línea, y clasificadas entre aquellas partidas que serán o no reclasificadas a los resultados del ejercicio.
- Modificaciones a la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo”, y la NIC 38 “Activos intangibles”: aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.
- NIIF 14 “Cuentas de diferimientos de actividades reguladas”.
- Modificaciones a la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” – Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación.
- Modificaciones a la NIIF 11 “Acuerdo conjuntos”: Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.
- NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

La NIIF 9 reemplaza a la NIC 39 para los períodos anuales que comiencen a partir o después del 1 de enero de 2018.

(a) Cambios en la clasificación y medición –

Para determinar la categoría de clasificación y medición, la NIIF 9 requiere que todos los activos financieros, excepto los instrumentos de patrimonio y derivados, sean evaluados en función del test del modelo de negocio y el test de las características de los flujos contractuales.

Las categorías de medición de los activos financieros de la NIC 39 (valor razonable con cambios en resultados, disponible para venta, mantenidos hasta el vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar) han sido reemplazados por:

- Instrumentos de deuda a costo amortizado.
- Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.
- Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

La contabilización de los pasivos financieros sigue siendo en gran medida igual que la requerida por la NIC 39, excepto en lo relacionado al tratamiento de las ganancias o pérdidas que surgen del riesgo de crédito propio de una entidad de aquellos pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados. Estos movimientos se deben presentar en otros resultados integrales sin reclasificación a la cuenta de resultados. Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad no presenta pasivos definidos a valor razonable con cambios en resultados.



Con relación a lo descrito líneas arriba, a la fecha de la adopción de la NIIF 9, no ha habido un impacto significativo.

(b) Cambios en el cálculo del deterioro -

La adopción de la NIIF 9 ha cambiado sustancialmente el registro contable del deterioro de activos financieros, pasando de un modelo de pérdida incurrida bajo NIC 39, a un modelo de pérdida esperada bajo NIIF 9. La NIIF 9 requiere que la Sociedad registre una estimación por pérdida esperada para todos los préstamos y otros activos financieros de deuda que no sean medidos a valor razonable con cambios en resultados. La asignación se basa en las pérdidas esperadas asociadas con la probabilidad de incumplimiento en los próximos doce meses, a menos que se presente un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial.

Si el activo financiero cumple con la definición de crédito comprado u originado ("POCI" por sus siglas en inglés) que tiene un deterioro crediticio, la asignación se basa en el cambio de las pérdidas esperadas ("ECL" por sus siglas en inglés) durante toda la vida del activo.

Este cambio no ha tenido impacto significativo sobre los estados financieros de la Sociedad debido principalmente a que:

- Por el giro de negocio de la Sociedad la mayor parte de sus activos financieros son de corto plazo. Las cuentas por cobrar a los fondos administrados corresponden principalmente a comisiones de administración de los fondos.
- Las otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a derechos de cuentas por cobrar por servicios de asesoría financiera a vinculadas.

(c) Revelaciones de acuerdo la NIIF 7 -

Para reflejar las diferencias entre la NIIF 9 y la NIC 39, la NIIF 7 – "Instrumentos Financieros: Información a Revelar" ha sido actualizada para el año que comienza el 1 de enero de 2018. Los cambios incluyen divulgaciones de transición, la información cualitativa y cuantitativa detallada sobre los cálculos de la pérdida esperada, tales como los supuestos y los inputs utilizados, las conciliaciones de la pérdida esperada desde la fecha de transición hasta la fecha de cierre de los estados financieros de los activos a los que les aplique.

Los cambios en las revelaciones de la NIIF 7 no han tenido un efecto significativo en la Sociedad debido a que la implementación de la NIIF 9 no tuvo efectos significativos en los estados financieros tal como se detalló en los párrafos anteriores.

▪ NIIF 15 "Ingresos de contratos con clientes"

La NIIF 15, que reemplazó a la NIC 18 "Ingresos" y a la NIC 11 "Contratos de construcción", fue aplicada por la Sociedad a partir del 1 de enero de 2018 a todos los contratos con clientes.

La norma establece un enfoque más sistemático para la medición y el reconocimiento de los ingresos mediante la introducción de un modelo de cinco pasos que rige el reconocimiento de los ingresos. Dicho modelo requiere que la Sociedad, (i) identifique el contrato con el cliente, (ii) identifique cada una de las obligaciones de desempeño incluidas en el contrato, (iii) determine el monto de la contraprestación en el contrato, (iv) asigne la contraprestación a cada una de las obligaciones de desempeño identificadas y (v) reconozca los ingresos a medida que se cumpla cada obligación de desempeño.

Producto de la adopción de la NIIF 15, no se han presentado impactos significativos en relación con el momento en que la Sociedad reconoce los ingresos o cuando los ingresos deben reconocerse brutos como principal o neto como agente. Por lo tanto, la Sociedad continuará reconociendo los ingresos por los servicios prestados a medida que estos son prestados, independientemente del momento en que se cobren, y se registran en el periodo en que se relacionan.



Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad. Los estados financieros adjuntos se presentan en soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

2.2. Juicios, estimados y supuestos contables significativos –

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Sociedad utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Las estimaciones y juicios determinados por la Gerencia, 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 en relación a los estados financieros adjuntos están referidas a la estimación para cuentas de cobranza dudosa, el deterioro de las inversiones mantenidas hasta el vencimiento, la recuperación del impuesto a la renta diferido y a la vida útil y valor recuperable de los activos fijos.

Principios y prácticas contables significativas –

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

2.2.1. Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

(a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

A partir del 1 de enero de 2018, los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- Valor razonable con cambios en resultados.

La Sociedad determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.



Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo generalmente establecido por la regulación o condiciones de mercado son registradas en la fecha de negociación de la operación; es decir, la fecha en que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles.

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene instrumentos financieros, cuentas por cobrar comerciales.

(i) Activo financiero

La Sociedad mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar diversas; las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de su provisión de cobranza dudosa cuando es aplicable.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos en entidades financieras locales y están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

(ii) Pasivo financiero

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Sociedad forma parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Sociedad tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los pasivos financieros incluyen, cuentas por pagar comerciales y remuneraciones, tributos y otras cuentas por pagar.



(b) Baja de activos y pasivos financieros - Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Sociedad ha transferido sus derechos a 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) la Sociedad 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.

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 y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en el estado de resultados integrales del periodo.

(c) Compensación de instrumentos financieros –

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto; ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

(d) Deterioro del valor de los activos financieros –

A partir del 1 de enero de 2018, con la adopción de la NIIF 9, ha cambiado sustancialmente el método de cálculo de la pérdida por deterioro; reemplazando el enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 a un enfoque de pérdidas esperadas.

La asignación de la pérdida esperada se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan durante la vida del activo, a menos que no se haya presentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial del instrumento financiero, en cuyo caso, la provisión se basa en la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses, es la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que resultan de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación.



Tanto las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo se calculan de forma individual o colectiva, según la naturaleza de la cartera.

La Sociedad ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación, para identificar si el activo ha sufrido un incremento significativo de riesgo de crédito desde la fecha inicial.

La evidencia de una pérdida esperada podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en las condiciones de morosidad, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

En el caso de las cuentas por cobrar, la provisión para cuentas por cobrar de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la Sociedad no podrá cobrar todos los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la operación. Esta provisión es determinada sobre la base de evaluaciones internas de riesgo de crédito y contraparte. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad. En opinión de la Gerencia de la Sociedad, este procedimiento permite estimar razonablemente la provisión para cuentas de cobranza dudosa, con la finalidad de cubrir adecuadamente el riesgo de pérdida en las cuentas por cobrar según las condiciones del mercado donde opera la Sociedad.

2.2.2. Transacciones en moneda extranjera - Moneda funcional y moneda de presentación

La Sociedad ha definido al Sol como la moneda funcional y de presentación.

Transacciones y saldos en moneda extranjera

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio neta resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Diferencia de cambio, neto" según corresponda, en el estado de resultados integrales.



Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción y no se ajustan por diferencia en cambio a la fecha del estado de situación financiera.

2.2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo presentado en el estado de flujos de efectivo está conformado principalmente por el saldo en los rubros: fondo fijo, cuentas corrientes y depósitos a plazo con vencimiento hasta 90 días, todas ellas presentadas en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

2.2.4. Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el período en el que ocurren en el estado de resultados integrales. Los valores razonables son evaluados anualmente por la Gerencia de la Sociedad, mediante el enfoque de “ingresos” a través de los flujos descontados sobre los beneficios que se espera obtener de estas inversiones.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de inmueble, mobiliario y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de inmueble, mobiliario y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Sociedad registrará el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para los inmuebles, mobiliario y equipo.

2.2.5. Instalaciones, mobiliario y equipos, neto -

El rubro instalaciones, mobiliario y equipos se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y la provisión por desvalorización de activos de larga duración, de aplicar.

El costo de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan al estado de resultados integrales, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.



La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles por tipo de activo:

| | Años |
|--------------------|------|
| Muebles y enseres | 10 |
| Equipos de cómputo | 4 |

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de instalaciones, mobiliario y equipos.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.



2.2.6. Impuestos

Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de la renta imponible determinada para fines tributarios, la cual es determinada utilizando criterios que difieren de los principios contables que utiliza la Sociedad y es presentada en el estado de resultados integrales.

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias diferido refleja el efecto de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen. La medición de los activos y pasivos diferidos reflejan las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la Sociedad espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

El impuesto diferido se reconoce en relación a la partida que lo origina, ya sea en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma autoridad tributaria y la misma jurisdicción fiscal.

Impuesto general a las ventas

-

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el monto de impuesto general a las ventas, salvo:

- Cuando el Impuesto General a las Ventas (IGV) incurrido en una adquisición de activos o servicios no resulta recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso el IGV se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte de la partida del gasto, según corresponda;



- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.
- El importe neto del IGV que se pueda recuperar de la autoridad fiscal o que se le deba pagar, se incluye como parte de las otras cuentas por cobrar o por pagar en el estado de situación financiera.

2.2.7. Ingresos y gastos-

A partir del 1 de enero de 2018, la NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que rige el reconocimiento de los ingresos. Dicho modelo requiere que la Sociedad, (i) identifique el contrato con el cliente, (ii) identifique cada una de las obligaciones de desempeño incluidas en el contrato, (iii) determine el monto de la contraprestación en el contrato, (iv) asigne la contraprestación a cada una de las obligaciones de desempeño identificadas y (v) reconozca los ingresos a medida que se cumpla cada obligación de desempeño.

La NIIF 15 requiere que la Gerencia realice juicios y tome en cuenta los hechos y circunstancias relevantes al momento de la aplicación de cada uno de los pasos del modelo. La Norma también especifica los criterios para el registro de los costos incrementales para obtener un contrato y los costos directamente relacionados para completar el mismo.

- Remuneración de los fondos Administrados (fondos de inversión de oferta privada y pública) son calculados en base a un porcentaje del patrimonio neto o mediante cuotas fijas en dólares americanos, y son pagados a la Sociedad en forma mensual.
- Los ingresos generados por comisiones por suscripciones de cuotas son reconocidos como ingresos cuando se realiza el levantamiento del capital.
- Los ingresos generados por servicio integral de asesoría financiera, derivados financieros, riesgo cambiario y estructuraciones de inversiones mobiliarias son reconocidos como ingresos en el periodo que se prestan.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente.

Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

2.2.8. Provisión por beneficios a los empleados y vacaciones -

La provisión por beneficios a los empleados se contabiliza con cargo a resultados a medida que se devenga, por el monto que correspondería pagar si el personal se retirara a la fecha del estado de situación financiera. La Sociedad provisiona el gasto de las vacaciones de su personal sobre la base devengada.

2.2.9. Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para su liquidación y pueda hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.



Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera incurrir para cancelarla.

2.2.10. Contingencias -

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y puedan ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revelan en notas a los estados financieros a menos que su probabilidad sea remota.

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

2.2.11. Eventos posteriores -

Los eventos posteriores al cierre de ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Sociedad a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajustes) son incluidos en los estados financieros.

Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

2.2.12. (Pérdida) utilidad por acción -

La (pérdida) utilidad básica por acción se calcula dividiendo la (pérdida) utilidad neta entre el promedio ponderado de las acciones en circulación durante el período.

Las acciones que se deban emitir por capitalización de utilidades constituyen una división de acciones y, por lo tanto, para el cálculo del promedio ponderado del número de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieron en circulación.

2.3. Nuevos pronunciamientos contables -

La Gerencia de la Sociedad decidió no adoptar anticipadamente en los estados financieros las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, y que son efectivas partir de 1 de enero de 2018-2019:

- NIIF 9, Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y que sustituye a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas.



La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, pero es permitida su aplicación anticipada. Se requiere la aplicación retroactiva pero la información comparativa no es obligatoria.

- NIIF 15, Ingresos procedentes de los contratos con clientes

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Bajo NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la consideración que la entidad espera tener derecho a recibir a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar para reconocer los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. La aplicación retroactiva completa o modificada es requerida para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2018, la adopción anticipada es permitida.

- Modificaciones a la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados” y a la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, en lo relacionado con la venta o contribución de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos, cuya aplicación efectiva fue pospuesta de manera indefinida por la IASB pero la entidad que adopte anticipadamente las modificaciones deberá hacerlo de forma prospectiva.

- NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar para los arrendamientos y requiere que se contabilicen todos los arrendamientos bajo un modelo similar a la contabilización de los arrendamientos financieros según la NIC 17. La norma incluye dos excepciones al reconocimiento para los arrendatarios: arrendamientos a corto plazo y aquellos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

A la fecha de inicio de un contrato, el arrendatario reconocerá un pasivo por el valor presente de los pagos por el arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha y un activo por el derecho de uso del activo durante el plazo del arrendamiento. Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses sobre el pasivo por el arrendamiento y el gasto de depreciación por el derecho de uso del activo.

Los arrendatarios también estarán obligados a volver a valorizar el pasivo del arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos futuros del arrendamiento que resulten de un cambio en el índice o la tasa utilizada para determinar esos pagos).

El arrendatario reconocerá el monto de esta valorización del pasivo como un ajuste en el correspondiente derecho de uso del activo.

La contabilidad para los arrendadores según la NIIF 16 no se modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual según la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación indicado en la NIC 17 y distinguirán dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores realicen revelaciones más extensas que las requeridas por la NIC 17.



La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, pero no antes de que la entidad aplique la NIIF 15. El arrendatario puede optar por aplicar la norma utilizando un enfoque retrospectivo completo o modificado. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas facilidades.

Considerando la fecha de vigencia de las normas y que la Sociedad no las ha adoptado anticipadamente, la Gerencia está evaluando el cronograma para el análisis de estas normas y la cuantificación del potencial efecto en sus estados financieros, así como en sus revelaciones en notas a los estados financieros.

3. Transacciones en moneda extranjera y exposición al riesgo de cambio

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a través del Sistema Financiero Nacional a las tasas de cambio fijadas por el mercado libre.

Al 30 de septiembre de 2019, el tipo de cambio promedio del mercado libre publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones de compra y venta por cada dólar estadounidense era de S/3.382 y S/3.385, respectivamente. (S/3.369, para la compra y S/3.379 para la venta al 31 de diciembre de 2018).

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

| | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| | US\$ | US\$ |
| Activos | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5,226 | 211,835 |
| Cuentas por cobrar comerciales-relacionadas | 257,409 | 454,548 |
| Cuentas por cobrar al personal, accionistas | 183,016 | 114,908 |
| Cuentas por cobrar vinculadas | 86,753 | 7,184 |
| Cuentas por cobrar diversas | 70,509 | 65,258 |
| Anticipo proveedores | 781 | 513 |
| Pasivos | | |
| Cuentas por pagar div. - provisiones | 72,780 | 353,130 |
| Cuentas por pagar comerciales | 1,444 | 690 |
| Posición activa, neta | 529,470 | 500,426 |

La Gerencia de la Sociedad ha decidido asumir el riesgo de cambio que genera su posición en moneda extranjera, por lo que no ha realizado operaciones de cobertura con productos derivados.

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad ha registrado una ganancia neta por diferencia en cambio ascendente a S/ 2,341 (una pérdida neta ascendente a S/18,203 durante el ejercicio 2018).



4. Efectivo y equivalentes de efectivo

(a) A continuación presentamos la composición del rubro:

| | 30-09-2019 | 31-12-2018 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | S/ | S/ |
| Fondo fijo | - | - |
| Cuentas corrientes (b) | 43,725 | 803,532 |
| Cuentas específicas - Deduciones | 14,720 | - |
| | 58,445 | 803,532 |

(b) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, corresponde a cuentas corrientes en soles y dólares estadounidenses en el Banco de Crédito del Perú. Estos fondos son de libre disponibilidad, no devengan intereses y son de vencimiento corriente.

5. Cuentas por cobrar comerciales - Cuentas por cobrar relacionadas

Al 30 de septiembre de 2019 el saldo de cuentas por cobrar comerciales es de S/ 748,434; correspondiente al cobro por Comisión de Administración fija y variable de Fondos de Inversión y asesoría financiera por estructuración bonos de inmobiliarias externas al Grupo Edifica. Así también el saldo de cuentas por cobrar relacionadas de S/633,389; corresponde principalmente a Asesoría Financiera, Asesoría en Gestión riesgo cambiario y arrendamiento oficina (Inv. Inmobiliaria) por S/ 446,982 y préstamo mutuo a vinculada por S/ 186,407 el cual genera un interés anual de 11%. El saldo al 31 de diciembre del 2018 era S/ 2,300,309.

6. Cuentas por cobrar diversas

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

| | 30-09-2019 | 31-12-2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | S/ | S/ |
| Anticipo a proveedores | 4,437 | 7,162 |
| Otra cuentas por cobrar diversas (b) | 481,072 | 416,525 |
| Cuentas por cobrar personal, accionistas (c) | 842,079 | 603,853 |
| Gastos pagados por anticipado | 6,169 | 4,048 |
| | 1,333,757 | 1,031,588 |

(b) Al 30 de septiembre de 2019, en cumplimiento de la Resolución SMV N°2018026662, la Sociedad Administradora en respaldo del Fondo de oferta pública mantiene un depósito en garantía en el BBVA Perú en favor de la SMV, por US\$69,119 (equivalente a S/ 233,761) renovado con fecha de vencimiento 31 de marzo de 2020, generando un interés de US\$ 1,390 con una TEA de 1.95%.

Corresponde a los pagos a cuenta del impuesto a las ganancias e ITAN del ejercicio 2019, así también al saldo a favor del impuesto a las ganancias del ejercicio 2018 por S/ 105,678. Préstamos de mutuo a terceros por S/ 121,161 otorgados los cuales generan un intereses anual de 10% y reembolso de gastos de fondos de inversión por S/ 11,576.



- (c) Corresponde principalmente a préstamos otorgados a los accionistas en dólares americanos por un total de US\$ 159,515 (equivalente a S/ 539,480); y en Soles por S/ 33,564; estos préstamos devengan intereses a una tasa de interés anual del 8, 10 y 14.30 por ciento. Así también al préstamo al personal por S/83,680 y al adelanto de distribución de dividendos a los accionistas por S/182,947 según acuerdos de JGA de fecha 2 y 13 de julio 2018.

7. Propiedad de inversión

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

| | 30-09-2019 | 31-12-2018 |
|---------------------------|------------|------------|
| | S/ | S/ |
| Inversiones Inmobiliarias | 1,475,271 | 1,475,271 |

- (b) La propiedad de inversión corresponde a la adquisición de la oficina N° 701 y estacionamientos N° 159,196 y 277 del edificio ubicado en Av. Javier Prado Oeste N° 753-757, Magdalena del Mar, Lima, Perú. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, esta propiedad no mantiene gravámenes ni garantiza deuda alguna de la Sociedad.

En agosto 2017, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento de las propiedades de inversión con una de sus relacionadas, por un plazo de 5 años, y por la cual percibe una contraprestación mensual fija actualizada de US\$3,118.

Durante la vigencia del contrato, el arrendatario se compromete a i) cumplir con las prestaciones y renta mensual en la forma, plazo y oportunidades pactadas, ii) asumir los gastos correspondientes al mantenimiento de las áreas comunes del edificio, iii) cumplir con el reglamento interno del edificio donde se encuentran los inmuebles, iv) efectuar a su costo y cargo las reparaciones que los inmuebles requieran.

El valor razonable de la propiedad de inversión ha sido determinado bajo el enfoque de ingresos por alquiler de oficina, el cual ha sido desarrollado sobre la base del método de flujos de caja descontados proyectado a 10 años utilizando una tasa de descuento de 8.82 por ciento.

8. Cuentas por pagar comerciales

Al 30 de septiembre de 2019 el saldo de la cuenta es S/ 64,423. Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de cuentas por pagar comerciales es de S/ 15,429.



9. Remuneraciones, tributos y otras cuentas por pagar

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

| | 30-09-2019 | 31-12-2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | S/ | S/ |
| Remuneraciones y participaciones por pagar | 81,467 | 296,688 |
| Gratificaciones por pagar | 88,354 | - |
| Vacaciones por pagar | 213,071 | 117,956 |
| Compensación por Tiempo de Servicios | 78,973 | 22,803 |
| Administradoras de Fondos de Pensiones | 23,096 | 18,259 |
| ESSALUD | 14,423 | 11,490 |
| Impuesto a la renta de 5ta. categoría | 37,870 | 87,285 |
| Impuesto general a las ventas | 246,103 | 117,166 |
| Impuesto a la renta de 4ta. categoría | 1,214 | 455 |
| Cuentas por pagar relacionadas (b) | 474,432 | 11,690 |
| Otras cuentas por pagar (c) | 243,444 | 1,370,403 |
| | 1,502,447 | 2,054,195 |

(b) Corresponde a provisiones de cuentas por pagar por los servicios de gerenciamiento, arrendamiento de oficina administrativa, gastos mantenimiento, promoción y supervisión ventas.

(c) Corresponde a los aportes de los asociados del Contrato de Asociación en Participación, así también a las provisiones de cuentas por pagar por los servicio de controller y supervisión valores, asesoría legal.

10. Patrimonio

(a) Capital social –

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el capital social está representado por 3,620,119 y 3,593,127 acciones comunes respectivamente; íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es un sol por acción.

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la estructura de participación accionaria de la Sociedad es la siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Estructura | 31.18% | 31.41% |
| accionarial | 31.18% | 31.41% |
| | 6.46% | 5.77% |
| N° Accionistas | 4 | 4 |



Patrimonio mínimo –

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 13 de la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, Decreto Legislativo N°862 y en el artículo 130 del Reglamento de Fondos de Inversión de la SMV, el capital mínimo fijado para las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión para el ejercicio 2019 asciende a S/ 1,499,725 (S/1, 452,894 al 31 de diciembre de 2018).

A continuación el detalle del cálculo de patrimonio neto en cumplimiento de lo normado en párrafo previo:

| DESCRIPCIÓN | S/ |
|---|------------------|
| Patrimonio neto (EEFF) | 2,720,557 |
| <u>Deducciones</u> | |
| Préstamos a vinculadas | (942,399) |
| Préstamos a accionistas (socios) | 573,045 |
| Adelanto dividendos (julio 2018) | 182,947 |
| Préstamos a vinculadas (K + I) | 186,407 |
| Inversiones en vinculadas | - |
| Garantías a favor de vinculadas | - |
| Patrimonio neto (computable SMV) | 1,778,158 |
| Patrimonio mínimo 2019 SMV | 1,499,725 |

Asimismo, el artículo 260 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 101 del Reglamento de Fondos de Inversión establecen que el patrimonio neto en ningún caso podrá ser inferior al 0.75 por ciento de la suma de los patrimonios de los Fondos de inversión bajo administración.

| <u>PN de Fondos Inv.</u> | US\$ | S/ |
|----------------------------|--------------|--------------------|
| FDO. EDIFICA CORE | \$20,512,159 | 69,331,097 |
| FDO. EDIFICA CORE II | \$6,140,660 | 20,755,431 |
| FDO. EDIFICA CORE RTA.FIJA | \$9,494,861 | 32,092,630 |
| FDO. PRAEDIUM | \$4,948,257 | 16,725,109 |
| FTLAREIT | \$670,090 | 2,264,904 |
| FDO. DERIVADOS FINANCIEROS | | 245,135 |
| | | <u>141,414,306</u> |
| | 0.75% | 1,060,607 |

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el patrimonio de la Sociedad es superior a dichos límites.



En aplicación del acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha 3 de julio de 2019, debidamente informado como hecho de importancia, se efectuó el registro de un ajuste al patrimonio de la Sociedad contra resultados acumulados por un importe neto ascendente a S/ 268,186; producto del reconocimiento de ingresos correspondiente a la comisión variable de éxito del Fondo Edifica Core-Fondo de Inversión del ejercicio económico 2018.

(b) Reserva legal –

De conformidad con las normas legales vigentes, la Sociedad debe alcanzar un monto igual a la quinta parte de su capital pagado. Esta reserva se constituye mediante el traslado anual de no menos del 10 por ciento de sus utilidades netas y sólo puede utilizarse para compensar pérdidas o su capitalización, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Sociedad registra la apropiación de esta reserva en el año en que la Junta General de Accionistas toma dicho acuerdo. Al 30 de septiembre de 2019 la Sociedad no ha constituido reserva legal.

11. Gastos de personal

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

| | 30-09-2019 | 30-09-2018 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | S/ | S/ |
| Remuneraciones | 1.567,661 | 959,316 |
| Gratificaciones | 296,329 | 170,643 |
| Prestaciones de salud | 164,438 | 93,902 |
| Compensación por Tiempo de Servicios | 159,501 | 90,219 |
| Vacaciones | 149,807 | 82,294 |
| Otras cargas de personal | 165,352 | 215,959 |
| | 2,503,088 | 1,612,333 |
| Número promedio de empleados | 17 | 13 |



12. Servicios prestados por terceros

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

| | 30-09-2019 | 30-09-2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | S/ | S/ |
| Servicio de asesoría (b) | 1,418,252 | 1,638,236 |
| Asesoría Financiera | 69,921 | 164,911 |
| Servicio contable y auditoria | 212,450 | 95,697 |
| Alquileres de oficinas y estacionamientos | 243,373 | 144,187 |
| Otros servicios prestados por terceros (c) | 329,272 | 530,617 |
| | 2,273,268 | 2,573,648 |

(b) Corresponden a gastos de asesoría legal, estratégica, servicio de promoción, suscripción de cuotas, gerenciamiento; evaluación-controller, consultorías; las cuales se encuentran enmarcadas en los contratos firmados por el proveedor y la Sociedad.

(c) Los otros servicios prestados por terceros, corresponden principalmente a gastos de servicio de información, gastos de viajes, cargos bancarios, gastos notariales, comité de inversiones, servicio de administración y desarrollo de sistemas.

13. Cargas diversas de gestión y depreciación

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

| | 30-09-2019 | 30-09-2018 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | S/ | S/ |
| Suministros de cómputo | 11,428 | 2,498 |
| Suministros de oficina | 5,613 | 2,095 |
| Suscripciones | 25,945 | 10,014 |
| Gastos varios | 63,987 | 87,441 |
| Depreciación- Amortización IME-INT. | 10,825 | 2,050 |
| | 117,798 | 104,098 |

14. Ingresos operacionales

El saldo al 30 de septiembre 2019 es de S/ 3,486,395 y 30 de septiembre 2018 es de S/ 2,053,353; corresponde a servicios por Comisión de administración de fondos de inversión, Comisión de suscripción de cuotas, Asesorías de gestión, financiera, estratégica.



15. Ingresos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

| | 30-09-2019 | 30-09-2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| | S/ | S/ |
| Intereses sobre depósitos a plazo-préstamos vinculados | 62,606 | 547 |
| Rendimiento participación Fondo de Inversión | 760 | 9,728 |
| | 63,366 | 10,275 |

Otros ingresos operacionales

El saldo al 30 septiembre 2019 es de S/ 362,590 corresponden principalmente a ingresos por arrendamiento de oficina Skytower (Inv. Inmobiliaria) y reembolso de gastos fondos de inversión. El saldo al 30 de septiembre 2018 es de S/ 402,184.



16. Situación tributaria

a. Marco tributario -

La Sociedad está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es de 29.5 % de la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula aplicando una tasa de 5 % sobre la renta neta imponible.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, mediante Ley N° 30296 publicada el 31 de diciembre de 2014, el régimen de Impuesto a la Renta vigente establecía lo siguiente:

- i. Una reducción gradual de la tasa de impuesto a la renta empresarial de 30% a 28% en los años 2015 y 2016; a 27% en los años 2017 y 2018; y a 26% en el año 2019 y futuros.
- ii. Un incremento progresivo en la tasa aplicable al impuesto a los dividendos de 4.1% a 6.8% en los años 2015 y 2016; a 8.0% en los años 2017 y 2018; y a 9.3% en el año 2019 y futuros. Estas tasas serían de aplicación a la distribución de utilidades que se adopten o se pongan a disposición en efectivo o en especie, lo que ocurra primero, a partir del 1 de enero de 2015.
- iii. Los resultados acumulados u otros conceptos susceptibles de generar dividendos gravados, que se obtuvieron hasta el 31 de diciembre de 2014 y que formen parte de la distribución de dividendos o de cualquier otra forma de distribución de utilidades, estarían sujetos a una tasa aplicable al impuesto a los dividendos de 4.1%.

Mediante Decreto Legislativo N° 1261 publicado el 10 de diciembre de 2016, el gobierno peruano introdujo ciertas modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta, vigentes a partir del 1 de enero de 2017. Las más relevantes se presentan a continuación:

- iv. Se fija una tasa de impuesto a la renta de 29.5%.
 - v. Se establece una tasa de 5% del impuesto a la renta a los dividendos o cualquier otra forma de distribución de utilidades. Se considerará la tasa aplicable a los dividendos teniendo en cuenta el ejercicio en que los resultados o utilidades que formen parte de la distribución hayan sido obtenidos, de acuerdo con lo siguiente: 4.1% respecto a los resultados obtenidos hasta el 31 de diciembre de 2014; 6.8% respecto a los resultados obtenidos durante los años 2015 y 2016; y 5% respecto a los resultados obtenidos a partir del 1 de enero de 2017.
- b. Para propósito de la determinación del impuesto a la renta, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Sobre la base del análisis de las operaciones de la Sociedad, la Gerencia y sus asesores legales internos opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Sociedad al 30 de septiembre de 2019.



- c. La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir la determinación del impuesto a la renta calculado por la Sociedad en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar a la fecha si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Sociedad, por lo que cualquier mayor impuesto, intereses moratorios y sanciones que pudieran resultar de eventuales revisiones fiscales serían aplicados a los resultados del ejercicio en que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para sus estados financieros al 30 de septiembre de 2019.

- d. Al 31 de diciembre de 2018, producto del reconocimiento del ingreso (ajuste) por concepto de comisión variable de éxito del Fondo Edifica Core – Fondo de Inversión, resulto un impuesto a la renta de S/ 109,249; el mismo que fue compensado con el saldo a favor del ejercicio de S/ 184,571.

El método de arrastre de pérdidas tributarias establecido por la Gerencia de la Sociedad ante eventuales ejercicios en que se generen pérdidas es el método A, el mismo que determina que la pérdida tributaria podría compensarse hasta por un máximo de cuatro años desde la fecha en que se generó. El monto de la pérdida tributaria arrastrable estará sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (c) anterior.

17. Restricciones y garantías

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

- a. La Sociedad no podrá otorgar garantías, salvo aquellas que establezca la SMV mediante normas de carácter general.
- b. La Sociedad no podrá realizar operaciones activas de crédito o anticipos, salvo que medie autorización expresa de su Comité de Vigilancia de existir o la Asamblea de Partícipes o se trate de valores emitidos o garantizados por el Estado o empresas financieras.
- c. La Sociedad no podrá invertir en acciones de otras sociedades administradoras de fondos mutuos y/o de fondos de inversión, administradoras privadas de fondos de pensiones, sociedades agentes de bolsa, sociedades intermediarias y en otros fondos administrados por la misma Sociedad.

Al 30 de septiembre de 2019 la Sociedad tiene bajo su administración el Fondo Edifica Core – Fondo de Inversión, Fondo Edifica Core Renta Fija – Fondo de Inversión, Fondo Praedium, Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust, Fondo Edifica Core II, Fondo De Derivados. De acuerdo con el Decreto Legislativo N°862

- Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, contenido en la Resolución N°029-2014SMV/01 de la SMV, existen las siguientes restricciones aplicables a las operaciones relacionadas con los Fondos que administre:



La Sociedad, sus directores, gerentes, accionistas con una participación mayor al 10 por ciento del capital, los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona que participe en las decisiones de inversión o que en razón a su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión de los fondos, están prohibidas de: i) adquirir, arrendar, usufructuar o explotar en forma directa o indirecta, bienes o derechos de los fondos que administren, ni arrendar o ceder en cualquier forma a título fondos, excepto que aquellos participes que no estén vinculados a la Sociedad ni a la entidad o persona que otorgaría el préstamo hayan previamente autorizado el mismo así como sus condiciones; iii) recibir préstamos o garantías con cargo a recursos de los fondos; iv) efectuar cobros directa o indirectamente a los fondos por cualquier servicio prestado no autorizado; y, v) ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora.

- d. Los bienes que integran el activo de un fondo no podrán estar afectos a gravámenes, medidas cautelares o prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantías otorgadas que surjan de las operaciones propias de los fondos.
- e. Los directores, gerentes, representantes de la Sociedad, los accionistas con una participación superior al 10 por ciento del capital, los miembros del Comité de Inversiones, los promotores, así como las personas a quienes ellos representen, no podrán poseer directa ni indirectamente, en conjunto, más del 15 por ciento de las cuotas de un fondo.
- f. Para la administración de cada fondo, la Sociedad debe contar con un “Comité de Inversiones”, integrado por no menos de tres personas naturales. Dicho comité tiene a su cargo las decisiones de inversión a los fondos. Un mismo “Comité de Inversiones” puede desempeñar funciones respecto de más de un Fondo de inversión administrado por la misma sociedad administradora encargada.
- g. Asimismo, la Sociedad deberá ser observada por un Comité de Vigilancia que estará integrado por no menos de tres ni más de seis personas. No pueden formar parte de dicho órgano los accionistas, directores y gerentes de la Sociedad, sus cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad, así como las personas vinculadas a ellos. Un mismo Comité de Vigilancia puede desempeñar funciones respecto de más de un fondo.

Corresponde al Comité de Vigilancia: (i) vigilar que la Sociedad cumpla, respecto de los fondos, con lo dispuesto en la Ley, el reglamento de participación y los términos de colocación; (ii) verificar que la información proporcionada a los participes sea veraz y oportuna; (iii) verificar las acciones seguidas respecto a las observaciones y recomendaciones de los auditores externos de los fondos; (iv) convocar a Asamblea General de Participes, para dar cuenta de su gestión y cuando, en ejercicio de sus funciones, lo considere necesario; y, (v) las demás que se establezcan en el reglamento de participación o le delegue la Asamblea General de Participes.

18. Gestión de capital

El objetivo de la Sociedad cuando gestiona su capital es un concepto más amplio que el “Patrimonio” que se muestra en el estado de situación financiera, dicho objetivo es salvaguardar la capacidad de la Sociedad para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas; y mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo y crecimiento de sus actividades.



La adecuación del capital de la Sociedad cumple también con los requisitos de capital mínimo exigidos por la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV).

19. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades, la Sociedad está expuesta a riesgos de mercado, de crédito y operativo; los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la Sociedad y cada persona dentro de la misma es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Sociedad en coordinación con sus accionistas.

Los activos de la Sociedad que se encuentran potencialmente expuestos a concentraciones significativas de riesgo crediticio corresponden al efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar comerciales.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no se considera que dichas concentraciones impliquen riesgos inusuales para sus operaciones.

Riesgo operacional -

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida que surge de la falla de sistemas, error humano, fraude o eventos externos. Cuando los controles internos no funcionan, los riesgos operacionales pueden dañar la reputación, tener consecuencias legales o reglamentarias, o producir pérdidas financieras. La Sociedad no puede tener como objetivo eliminar todos los riesgos operacionales; sin embargo, a través de una matriz de control y monitoreando y respondiendo a los riesgos potenciales, la Sociedad puede manejar estos riesgos. Los controles comprenden principalmente accesos, autorización y procedimientos de conciliación, capacitación de personal y procesos de evaluación.

Riesgo de mercado –

El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden tres tipos de riesgo: (i) tipo de cambio, (ii) tasas de interés y otros. Todos los instrumentos financieros de la Sociedad están afectados por estos riesgos.

Las sensibilidades en el estado de resultados integrales es el efecto de los cambios asumidos en el riesgo de mercado respectivo. Esto se basa en los activos y pasivos financieros mantenidos al 30 de septiembre de 2019.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctuó por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Sociedad.



El riesgo cambiario surge cuando la Sociedad presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas del estado de situación financiera en moneda extranjera que están expresados al tipo de cambio de la fecha del estado de situación financiera.

(ii) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La Sociedad no está expuesta al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado relacionados a sus instrumentos financieros activos ni pasivos dado que estos son principalmente de corto plazo y no devengan interés.

(iii) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Sociedad no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Sociedad desarrollar sus actividades normalmente.

En general, todos los pasivos financieros de la Sociedad tienen un vencimiento contractual menor a 120 días. El riesgo de liquidez no tiene que ver con los pasivos sino con la liquidez que otorgan los instrumentos financieros adquiridos (activos), es decir qué tan rápido se puede hacer líquidos los activos en caso de contingencias.

Para administrar el riesgo, la Gerencia de la Sociedad periódicamente evalúa la viabilidad financiera de los fondos que administra y cuenta con el apoyo que le brindan sus accionistas.

Riesgo de gestión de fondos

La Sociedad proporciona servicios de administración de fondos y asesorías. La Sociedad cuidará las restricciones y límites detallados en los reglamentos de participación de los fondos que administra. De esta manera, a través del Comité de Inversiones, se establecerá las estrategias adecuadas para manejar un riesgo adecuado en la gestión de los fondos de inversión administrados.

20. Valor razonable de instrumentos financieros

a. El 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.

b. Activos y pasivos no registrados a valor razonable.-

Dentro de esta categoría se encuentran los depósitos en bancos, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y los pasivos en general.