



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

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

#### **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 31 de marzo de 2021, la Sociedad Administradora gestiona cuatro fondos de inversión de oferta privada y tres 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 -**

<b>Denominación</b>	<b>Valor Patrimonial Al 31 de marzo de 2021</b>	<b>Principales características de inversión</b>
Fondo Praedium - Fondo de Inversión	US\$ 12,441,517	Apreciación del capital a través de la inversión en bonos corporativos tasa fija emitidos por inmobiliarias externas al Grupo Edifica.

<b>Denominación</b>	<b>Valor Patrimonial Al 31 de marzo de 2021</b>	<b>Principales características de inversión</b>
Fondo Edifica Core II- Fondo de Inversión	US\$ 23,836,162	Apreciación del capital a través de la inversión en bonos corporativos tasa fija y/o variable emitidos por empresas del Grupo Edifica.

El Fondo Seguridad Core- Fondo de Inversión, se encuentra inscrito en RPMV según Resolución 073-2020-SMV/10.2, de fecha 18 de setiembre 2020, e inicio sus actividades el 12 de enero 2021. El valor patrimonial al 31 de marzo 2021 es de US\$ 3,570,069.

**Fondos de Inversión de  
oferta privada.-**

<b>Denominación</b>	<b>Valor Patrimonial Al 31 de marzo de 2021</b>	<b>Principales características de inversión</b>
Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión	US\$ 12,872,002	Apreciación del capital a través de la inversión en bonos corporativos tasa fija y variable emitidos por empresas del Grupo Edifica.



<b>Denominación</b>	<b>Valor Patrimonial Al 31 de marzo de 2021</b>	<b>Principales características de inversión</b>
Fondo Performance- Fondo de Inversión	US\$ 2,838,173	Apreciación del capital a través de la inversión en bonos corporativos emitidos por empresas inmobiliarias.

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 31 de marzo de 2021 es de S/ 430,788.

Finalmente, en relación al Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust – Fondo de Inversión, éste adquiere derechos Fiduciarios al FIDEICOMISO DE DIRECCION, los que a su vez confieren derecho a recibir certificados de participación de FIBRA LATAM. Su Valor Patrimonial al 31 de marzo de 2021 es de -US\$ 13,443.

## **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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020. 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 setiembre de 2020, 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 fija y variable 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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) Activos financieros - Reconocimiento

###### inicial y medición -

Los activos financieros se clasifican, en el reconocimiento inicial, como activos financieros al valor razonable (con cambios en resultados o en otro resultado integral) o activos medidos al costo amortizado. Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable.

###### Medición posterior -

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes tres categorías:

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

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. La Sociedad ha clasificado sus activos financieros en la categoría “Activos financieros al costo amortizado”.

La Sociedad mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El modelo de negocio que la Sociedad tiene para la gestión de los activos financieros cuyo objetivo es mantener los activos financieros, en esta categoría es poder cobrar los flujos de efectivo contractuales y no realizar su venta o negociación; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.



Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en resultados cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Sociedad cambia su modelo de negocio para su gestión.

En esta categoría se incluyen el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a los fondos administrados, cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar.

#### Baja de activos financieros -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; ó
- La Sociedad ha transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y si (i) La Sociedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, o (ii) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando la Sociedad haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada en la Sociedad sobre el activo. En ese caso, la Sociedad también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Sociedad ha retenido.

#### Deterioro de activos financieros -

La Sociedad reconoce una provisión por deterioro con un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) para todos los instrumentos de deuda no mantenidos al valor razonable con cambios en resultados. 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.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos onerosos

(b) Pasivos financieros Reconocimiento inicial y medición-

Los pasivos financieros dentro del ámbito de la NIIF 9 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad únicamente mantiene pasivos clasificados al “costo amortizado”, los cuales se miden utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se reconoce como gasto financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.





(iii) **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

**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.

**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 Mobiliario y equipo

El rubro mobiliario y equipo, se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y la provisión por deterioro de activos no financieros, de ser el caso. 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 a resultados, 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 es calculada siguiendo el método de línea recta a fin de asignar el costo a su valor residual durante su vida útil estimada, como sigue:

	<b>Años</b>
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	4

Una partida de mobiliario y equipo y cualquier parte significativa inicialmente reconocida, es dada de baja, cuando es vendida o cuando no se espera beneficios económicos futuros de su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja producto de la baja de estos bienes (calculada como la diferencia entre el importe neto recibido de la disposición del activo y su importe neto en libros) es incluida en el estado de resultados integrales.

El valor residual de los activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados periódicamente por la Gerencia para asegurar que éstos sean consistentes con el beneficio económico actual y las expectativas de vida.

Al 31 de marzo de 2021 la Sociedad mantiene en este rubro equipos de cómputo – otros equipos y muebles y enseres por un valor neto de S/50,258 y S/8,949, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantuvo equipos de cómputo y muebles y enseres por un valor neto de S/52,701 y S/9,240, respectivamente.



#### 2.2.6 Activos intangibles

Los intangibles se registran inicialmente al costo. Un activo se reconoce como intangible si es probable que los beneficios económicos futuros atribuibles que genere fluyan a la Sociedad y su costo puede ser medido confiablemente. Después del reconocimiento inicial, los intangibles se valorizan al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por desvalorización, de ser aplicable.

#### 2.2.7 Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. La Sociedad prepara un estimado del importe recuperable del activo cuando existe un indicio de deterioro, o cuando se requiere efectuar la prueba anual de deterioro para un activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de la unidad generadora de efectivo menos los costos de vender y su valor de uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo de manera independiente. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

La Sociedad efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existen más o podrían haber disminuido. Si existe tal indicio, el importe recuperable es estimado. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas son reversadas sólo si se ha producido un cambio en los estimados usados para determinar el importe recuperable del activo desde la fecha en que se reconoció por última vez la pérdida por deterioro. Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado a su importe recuperable. Dicho importe aumentado no puede exceder el valor en libros que se habría determinado, neto de la depreciación, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en resultados integrales a menos que el activo se lleve a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión es tratada como un aumento de la revaluación. Luego de efectuada la reversión, el cargo por depreciación es ajustado en períodos futuros, distribuyendo el valor en libros del activo a lo largo de su vida útil remanente.

#### 2.2.8 Arrendamientos

La Sociedad evalúa al inicio del contrato si es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

La Sociedad aplica un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. La Sociedad reconoce los pasivos por arrendamiento para realizar pagos por arrendamiento y activos por derecho de uso que representan el derecho a utilizar los activos subyacentes.



## 2.2.9 Impuestos

### *Impuesto a las ganancias corriente -*

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente se miden por los importes que se espera recuperar, o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, correspondientes al Perú, país en el que la Sociedad opera y genera utilidades sujetas al impuesto. El impuesto a las ganancias corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado de resultados integrales. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

### *Impuesto a las ganancias diferido -*

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales impositivas, salvo las diferencias temporales impositivas relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se revertan en el futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias impositivas disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se revertan en un futuro cercano, y que existan ganancias impositivas disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.



El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo 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 periodo 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 los resultados integrales o directamente en el patrimonio neto.

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

#### *Impuesto sobre las ventas -*

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas, salvo:

- (i) Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- (ii) Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.



#### 2.2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación. Cuando la Sociedad espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado. Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

#### 2.2.11 Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, estos se divulgan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad que se desembolse un flujo económico sea remota. Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad.

Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Sociedad.

#### 2.2.12 Reconocimiento de ingresos

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo. Los principales ingresos de la Sociedad comprenden las comisiones por la administración de fondos de inversión, así como la prestación de servicios integrales de asesoría financiera. El reconocimiento de ingresos para cada fuente de ingreso se realiza de la siguiente manera:

- 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 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.

#### 2.2.13 Reconocimiento de costos y gastos

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.



#### 2.2.14 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición del valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Sociedad. Asimismo, el valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento.

Cuando esté disponible, la Sociedad mide el valor razonable de un instrumento usando el precio de cotización en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es considerado activo si las transacciones para el activo o pasivo se llevan a cabo con frecuencia y volumen suficientes para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Si no hay un precio de cotización en un mercado activo, la Sociedad utiliza técnicas de valuación que maximizan el uso de datos observables relevantes y minimizan el uso de datos no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 – Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición del valor razonable es directa e indirectamente observable.
- Nivel 3 – Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Sociedad determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La Gerencia de la Sociedad determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia de la Sociedad analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Sociedad.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Sociedad ha determinado las clases de activo y pasivo sobre la base de la naturaleza, características y riesgos del activo o pasivo y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.



#### 2.2.15 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta los activos y pasivos en el estado separado de situación financiera, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando la entidad:

- 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 período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al 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 período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- 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 período sobre el que se informa; o
- NO tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al período sobre el que se informa a la fecha de cierre.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.





## 2.3. Nuevos pronunciamientos contables

### 2.3.1 Cambios en políticas contables y revelaciones

En el ejercicio 2019, la Compañía ha adoptado las nuevas normas emitidas por el IASB, en vigencia a partir del 1 de enero de 2019; específicamente la NIIF 16 “Arrendamientos” y CINIIF 23 “Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias”.

La descripción de los principales cambios y el impacto estimado, en cuanto fuera aplicable, se detallan a continuación:

#### (a) NIIF 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 16 “Arrendamientos”. NIIF 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario. La norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 “Arrendamientos”, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. La Gerencia de la Sociedad realizó la evaluación de esta norma y no encontró mayores impactos.

#### (b) CINIIF 23 “Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias”

La Interpretación se refiere a la contabilización del impuesto a las ganancias cuando los tratamientos tributarios implican incertidumbre que afectan la aplicación de la NIC 12, no se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye requisitos específicos relacionados con intereses y sanciones asociados con tratamientos tributarios inciertos.

La Interpretación indica lo siguiente:

- (a) Si una entidad considera por separado el tratamiento tributario incierto.
- (b) Los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos tributarios por parte de las autoridades fiscales.
- (c) Cómo determinará una entidad la ganancia o pérdida tributaria, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas tributarias.
- (d) Cómo considera una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

Una entidad debe determinar si considera cada tratamiento tributario incierto por separado o junto con uno o más tratamientos tributarios inciertos. Se debe seguir el enfoque que permita una mejor estimación de la resolución de la incertidumbre.

La Gerencia de la Sociedad analizó los efectos de esta norma y determinó que no hubo impacto en los estados financieros.



2.3.2 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas a nivel internacional aún no vigentes

Las normas e interpretaciones que se han emitido a la fecha de los estados financieros, son las siguientes:

NIIF 17, Contratos de seguro

La NIIF 17 requiere que los pasivos de seguro sean medidos al valor corriente de cumplimiento y proporciona un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Esos requerimientos están diseñados para lograr la meta de una contabilidad consistente, basada-en-principios, para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza la NIIF 4 "Contratos de seguro" al 1 enero 2021.

Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (aplazada indefinidamente).



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 31 de marzo de 2021, 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/3.754 y S/3.758, respectivamente. (S/3.618 para la compra y S/3.624 para la venta al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tenía los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	<b>31/03/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	678,187	120,739
Cuentas por cobrar comerciales-relacionadas	150,903	1,195,013
Cuentas por cobrar al personal, accionistas	143,105	150,657
Cuentas por cobrar vinculadas	272,908	266,947
Cuentas por cobrar diversas	195,794	139,340
Anticipo proveedores	504	1,666
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar div. – provisiones	(182,085)	(339,599)
Cuentas por pagar comerciales	(4,574)	(14,985)
<b>Posición activa, neta</b>	<b>1,254,742</b>	<b>1,519,778</b>

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 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha registrado una ganancia neta por diferencia en cambio ascendente a S/ 185,477 (una ganancia neta ascendente a S/ 309,894 durante el ejercicio 2020).



**4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

(a) A continuación presentamos la composición del rubro:

	<b>31-03-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>S/</b>	<b>S/</b>
Cuentas corrientes (b)	2,700,066	556,589
	<b>2,700,066</b>	<b>556,589</b>

(b) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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**

(a) Al 31 de marzo de 2021 el saldo de cuentas por cobrar comerciales es de S/ 432,004; correspondiente al cobro por Comisión de Administración fija de Fondos de Inversión y asesoría financiera por estructuración bonos de inmobiliarias distintas al Grupo Edifica. El saldo al 31 de diciembre del 2019 es S/ 4,072,595.

(b) Así también el saldo de cuentas por cobrar relacionadas al 31 de marzo de 2021 de S/ 1,191,702; corresponde principalmente al servicio de asesoría financiera a empresas vinculadas por S/ 130,985, préstamo de mutuo a vinculada por S/ 1,012,756 el cual genera un interés anual de 8.5 por ciento y otras cuentas por cobrar a vinculadas de S/ 47,961. El saldo al 31 de diciembre del 2020 es S/ 1,252,950.

**6. Cuentas por cobrar diversas**

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

	<b>31-03-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>S/</b>	<b>S/</b>
Anticipo a proveedores	2,515	1,072
Otra cuentas por cobrar diversas (b)	1,023,902	617,378
Cuentas por cobrar accionistas, personal (c)	568,976	576,878
Gastos pagados por anticipado	19,750	5,416
	<b>1,615,143</b>	<b>1,200,744</b>



- (b) Al 31 de marzo de 2021, en cumplimiento de las Resoluciones 134-2018-SMV/10.2, 104-2019-SMV/10.2 y 073-2020-SMV/10.2, la Sociedad Administradora en respaldo del Fondo de oferta pública mantiene los siguientes depósitos en garantía; en el BBVA Continental en favor de la SMV, por US\$ 69,119 (equivalente a S/ 259,474) renovado con fecha de vencimiento 31 de marzo de 2021, con una TEA de 1.25% equivalente a S/ 11,619 correspondiente al Fondo Edifica Core Renta Fija; en el Scotiabank en favor de la SMV, por US\$ 84,687 (equivalente a S/ 317,915) con fecha de vencimiento 30 de junio de 2021, con una TEA de 0.75% equivalente a S/ 1,725 y en el BBVA Continental en favor de la SMV, por US\$ 27,865 (equivalente a S/ 104,606) con fecha de vencimiento 31 de marzo de 2022, con una TEA de 0.16% equivalente a S/ 23.

Así también corresponde al préstamo por cobrar a Eduardo Nakash al 31 de marzo de 2021 por S/ 33,618 (capital más intereses). Reembolso de gastos de fondos de inversión y vinculadas por S/ 50,024 ; crédito de impuestos S/ 107,441; subsidios por S/ 101,164; saldo cuenta de detracciones por S/ 24,450 y entregas a rendir S/ 7,744.

- (c) Al 31 de marzo de 2021 el saldo corresponde principalmente a préstamos otorgados a los accionistas en dólares americanos por un total de US\$ 143,104 (equivalente a S/ 537,215); y en Soles por S/ 31,761; estos préstamos devengan intereses a una tasa de interés anual del 8, 10 y 14.30 por ciento. El saldo al 31 de diciembre del 2020 es S/ 576,878.

## 7. Propiedad de inversión

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

	<b>31-03-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>S/</b>	<b>S/</b>
Inversiones Inmobiliarias	1,447,332	1,447,332

- (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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 (con posibilidad de renovación), y por la cual percibe una contraprestación mensual fija de US\$ 3,266; la misma que es actualizada anualmente según contrato.

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 9.94 por ciento.



**8. Cuentas por pagar comerciales**

Al 31 de marzo de 2021 el saldo de la cuenta es S/ 43,851. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de cuentas por pagar comerciales es de S/ 99,974.

**9. Remuneraciones, tributos y otras cuentas por pagar**

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

	<b>31-03-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	<b>S/</b>	<b>S/</b>
Remuneraciones y participaciones por pagar	51,730	540,460
Vacaciones por pagar	251,090	201,342
Gratificaciones por pagar	91,181	-
Compensación por Tiempo de Servicios	78,788	27,551
Administradoras de Fondos de Pensiones	27,684	22,703
ESSALUD	16,020	12,638
Impuesto a la renta de 3ra. categoría (neto)	223,677	453,763
Impuesto a la renta de 5ta. categoría	142,634	39,320
Impuesto general a las ventas	-	25,269
Impuesto a la renta de 4ta. categoría	746	3,143
Cuentas por pagar relacionadas (b)	252,531	344,224
Otras cuentas por pagar (c)	468,813	505,856
Cuentas por pagar a instituciones financieras (d)	666,508	664,742
	<b>2,271,402</b>	<b>2,841,011</b>

(b) Corresponde a provisiones de cuentas por pagar por los servicios de gerenciamiento, dirección y soporte administrativo.

(c) Corresponde principalmente a los aportes de los asociados del Contrato de Asociación en Participación.

(d) Corresponde préstamo de Banco de Crédito, a ser cancelado en 36 cuotas.

**10. Patrimonio**

(a) Capital social –

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el capital social está representado por 3,673,964 acciones comunes respectivamente; íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es un Sol por acción.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la estructura de participación accionaria de la Sociedad es la siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Estructura accionarial	30.72%	30.72%
	30.72%	30.72%
	30.72%	30.72%
	7.84%	7.84%

<b>N° Accionistas</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
-----------------------	----------	----------



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 2021 asciende a S/ 1,521,356 (S/1, 497,992 al 31 de diciembre de 2020).

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

DESCRIPCIÓN	S/
Patrimonio neto (EEFF)	5,141,952
<b><u>Deducciones</u></b>	
Préstamos a vinculadas	(1,592,038)
Préstamos a accionistas (socios)	(568,976)
Préstamos a vinculadas (K + I)	(1,023,062)
Inversiones en vinculadas	-
Garantías a favor de vinculadas	-
<b>Patrimonio neto (computable SMV)</b>	<b>3,549,914</b>
Patrimonio mínimo 2021 SMV	1,521,356

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>	S/
FEC	\$12,872,002 48,347,240
FEC II	\$23,836,162 89,528,624
SEGURIDAD CORE	\$3,570,069 13,409,179
PRAEDIUM	\$12,441,517 46,730,338
PERFORMANCE	\$2,838,173 10,660,178
FTLAREIT	-\$13,443 -50,492
DERIVADOS	430,788
	<u>209,055,855</u>
	0.75% 1,567,919

Al 31 de marzo de 2021, el patrimonio de la Sociedad es superior a dichos límites.



(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. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha constituido reserva legal por S/ 219,829.

**11. Gastos de personal**

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

	<b>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
	<b>S/</b>	<b>S/</b>
Remuneraciones	527,017	452,525
Gratificaciones	112,817	94,681
Prestaciones de salud	55,881	48,429
Compensación por Tiempo de Servicios	63,014	52,627
Vacaciones	65,937	48,749
Otras cargas de personal	139,766	46,097
	<b>964,432</b>	<b>743,108</b>
Número promedio de empleados	16	16





**12. Servicios prestados por terceros**

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

	<b>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
	<b>S/</b>	<b>S/</b>
Servicio de asesoría (b)	784,778	738,848
Servicio contable y auditoría	76,300	64,650
Otros servicios prestados por terceros (c)	111,611	59,420
	<b>972,689</b>	<b>862,918</b>

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

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

**13. Cargas diversas de gestión, tributos y depreciación**

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

	<b>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
	<b>S/</b>	<b>S/</b>
Suscripciones	7,557	3,988
Gastos varios	20,539	63,623
Tributos	33,696	35,584
Depreciación- Amortización IME-INT.	5,191	9,136
	<b>66,983</b>	<b>112,331</b>

**14. Ingresos operacionales**

El saldo al 31 de marzo de 2021 y 2020 es de S/ 1,231,599 y S/ 1,151,858 respectivamente; corresponde a servicios por Comisión de administración fija de fondos de inversión, Comisión de suscripción de cuotas, Asesoría financiera.



**15. Ingresos financieros**

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<b>31-03-2021</b>	<b>31-03-2020</b>
	<b>S/</b>	<b>S/</b>
Intereses sobre depósitos a plazo-préstamos vinculados	30,895	19,662
Rendimiento participación fondo	-	33
	<b>30,895</b>	<b>19,695</b>

**Otros ingresos operacionales**

El saldo al 31 de marzo de 2021 es de S/ 39,836 corresponden principalmente a ingresos por arrendamiento de oficina Skytower (Inv. Inmobiliaria) y refacturación de gastos. El saldo al 31 de marzo de 2020 es de S/ 43,603.



## 16. Situación tributaria

### a. Marco tributario -

La Sociedad está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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.



- 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 31 de marzo de 2021.

- d. 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 31 de marzo de 2021 la Sociedad tiene bajo su administración el Fondo Edifica Core – Fondo de Inversión, Fondo Praedium, Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust, Fondo Edifica Core II, Fondo Performance – Fondo de Inversión, Fondo De Derivados Financieros, Fondo Seguridad Core – Fondo de Inversión. 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 partícipes 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 Partícipes, 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 Partícipes.

#### **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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 setiembre de 2020.

##### **(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 fluctúe 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.