

Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre 2022 y de 2021,
junto con el dictamen de los auditores independientes



Core Capital Sociedad Administradora S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A., en adelante “la Sociedad”, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluido un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A., al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Bases de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de acuerdo con la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores, Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171
San Isidro

Tel: +51 (1) 411 4444

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

Arequipa
Av. Bolognesi 407
Yanahuara
Tel: +51 (54) 484 470

Chiclayo
Av. Federico Villarreal
115 Sala Cinto, Urb. Los
Parques
Lambayeque
Tel: +51 (74) 227 424

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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Otra información incluida en el Informe Anual 2022 de la Sociedad

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria anual requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV, pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente, que obtuve antes de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Cuando leamos y consideremos la memoria anual, si concluimos que contiene una incorrección material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Sociedad.

Responsabilidad de la Gerencia y los responsables del gobierno de la Sociedad en relación con los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las NIIF y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros, así como los asuntos descritos en el “Informe de evaluación de cumplimiento y del sistema de control” que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

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

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

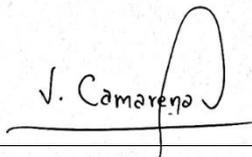
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

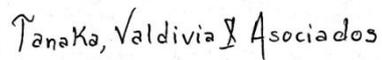
Comunicamos a los responsables del gobierno de la Sociedad, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Lima, Perú,
31 de marzo de 2023

Refrendado por:



Víctor Camareña
Socio a cargo
C.P.C.C. Matrícula N° 22566



Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	249	92
Cuentas por cobrar a los fondos administrados	4	2,057	2,420
Cuentas por cobrar a relacionadas	18	448	375
Otras cuentas por cobrar	5	1,061	1,326
Gastos pagados por anticipado		5	13
Total activo corriente		3,820	4,226
Activo no corriente			
Inversiones financieras		1	1
Cuentas por cobrar a relacionadas	18	-	1,034
Propiedades de inversión	6	1,416	1,441
Mobiliario y equipo, neto	2.2.5	24	20
Intangibles		44	-
Total activo no corriente		1,485	2,496
Total activo		5,305	6,722
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		80	47
Cuentas por pagar a relacionadas	18	924	749
Otras cuentas por pagar	7	1,866	1,038
Obligaciones financieras	9	140	338
Total pasivo corriente		3,010	2,172
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	8(a)	28	8
Obligaciones financieras	9	-	136
Total pasivo no corriente		28	144
Total pasivo		3,038	2,316
Patrimonio neto			
Capital social	10	3,674	3,674
Reserva legal		220	220
Resultados acumulados		(1,627)	512
Total patrimonio neto		2,267	4,406
Total pasivo y patrimonio neto		5,305	6,722

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado de situación financiera.

Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A.

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por servicios	12	6,013	6,460
Costo de servicios	13	(6,680)	(7,039)
(Perdida) bruta		<u>(667)</u>	<u>(579)</u>
Gastos administrativos	14	(1,449)	(1,317)
Otros ingresos	16	183	187
Otros gastos	16	-	(37)
(Perdida) de operación		<u>(1,933)</u>	<u>(1,746)</u>
Cambios en el valor razonable	6(c)	(26)	(6)
Ingresos financieros	17	79	122
Gastos financieros	17	(6)	(7)
Diferencia en cambio, neta	21(b)(i)	(233)	398
(Perdida) antes de impuesto a las ganancias		<u>(2,119)</u>	<u>(1,239)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	8(b)	(20)	(18)
(Pérdida) neta		<u>(2,139)</u>	<u>(1,257)</u>
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados integrales		<u>(2,139)</u>	<u>(1,257)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A.

Estado de cambio en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Capital social S/(000)	Reserva Legal S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2021	3,674	220	1,769	5,663
Pérdida neta	-	-	(1,257)	(1,257)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	3,674	220	512	4,406
Pérdida neta	-	-	(2,139)	(2,139)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	3,674	220	(1,627)	2,267

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación		
(Pérdida) neta	(2,139)	(1,257)
Más: partidas que no han representado desembolsos de efectivo		
Impuesto a las ganancias diferido	20	18
Depreciación y amortización	3	(33)
Impuesto a las ganancias	-	(406)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	26	6
Diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	243	(153)
Cambios netos en activos y pasivos operativos - (Aumento) disminución en activos operativos		
Cuentas por cobrar comerciales	363	1,653
Cuentas por cobrar a relacionadas	74	(35)
Otras cuentas por cobrar	28	(200)
Aumento en pasivos operativos		
Cuentas por pagar comerciales	33	(53)
Cuentas por pagar a relacionadas	175	405
Otras cuentas por pagar	494	(579)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación	(680)	(634)
Adquisición de mobiliario y equipo	(7)	75
Adquisición de intangibles	(44)	-
Préstamos otorgados a relacionadas	887	(78)
Préstamos otorgados a accionistas	244	19
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	1,080	16
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalente de efectivo	400	(618)
Diferencia de cambio del efectivo y equivalente de efectivo	(243)	153
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	92	557
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	249	92

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A., en adelante “la Sociedad”, es una sociedad anónima constituida en el 6 de diciembre del 2016 en Lima, Perú, por cuatro inversionistas personas naturales, ver nota 10(a).

La Sociedad fue autorizada para administrar fondos de inversión mediante la Resolución de Superintendencia N° 068-2017-SMV/02 del 3 de agosto del 2017. Posteriormente, con Resolución de Superintendente N° 094-2022-SMV/02 de fecha 13 de octubre de 2022 la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV autorizó su funcionamiento como Sociedad Administradora de Fondos mutuos de inversión en valores.

El domicilio legal de la Sociedad es Avenida República de Colombia N° 791, oficina 702, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

Las operaciones de la Sociedad están normadas por lo dispuesto en el Decreto Legislativo N°861 Ley del Mercado de Valores, promulgado el 21 de octubre de 1996, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó el 15 de junio de 2002, y las normas reglamentarias emitidas por la Superintendencia de Mercado de Valores (en adelante “SMV”). Su objeto social es dedicarse a la administración de fondos de inversión autorizados a operar por la SMV. La Sociedad debe cumplir con diversas restricciones emitidas por la SMV, las cuales se resumen en la nota 20. Además, la Sociedad presta servicios integrales de asesoría financiera principalmente a sus relacionadas. Este servicio incluye investigación económica de mercado y análisis comercial. En consecuencia, los ingresos de la Compañía son generados principalmente por la administración de los Fondos Edifica CORE y Fondos SABBI que, según está establecido en sus respectivos reglamentos de participación, invierten en valores emitidos por empresas pertenecientes al Grupo Edifica. Ver nota 12.

Con fecha 3 de agosto de 2017, la Sociedad recibió la autorización para iniciar sus actividades de acuerdo a lo dispuesto por la SMV, en consecuencia, los estados de resultados integrales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 incluyen principalmente los resultados de sus operaciones por el periodo comprendido entre el 3 de agosto de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los valores patrimoniales (expresados en miles de soles y dólares americanos) de los fondos de inversión de oferta privada y de oferta pública que administra la sociedad son los siguientes:

	Moneda	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Fondos de Inversión de oferta privada			
Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión (i)	Dólares	1,757	11,029
Fondo Performance - Fondo de Inversión (ii)	Dólares	2,016	2,936
Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust (iii)	Dólares	(35)	(24)
Fondo Derivados Financieros - Fondo de Inversión (iv)	Soles	965	694
Fondos de Inversión de oferta pública			
Fondo Edifica Core 2 (v)	Dólares	28,096	26,304
Fondo Praedium - Fondo de Inversión en liquidación (vi)	Dólares	813	5,752
Fondo Seguridad Sabbi - Fondo de Inversión (vii)	Dólares	278	101
Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión (viii)	Dólares	2,367	-
Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión (ix)	Dólares	1,508	-
Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión (x)	Dólares	7.296	-
Fondo Edifica V - Fondo de Inversión (xi)	Dólares	2.211	-
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de Inversión (xii)	Dólares	3,609	-
Fondo Sabbi PE/VC - Fondo de Inversión (xiii)	Dólares	730	-
Fondo Sabbi Real Estate - Fondo de Inversión (xiv)	Dólares	1.404	-

- (i) Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión, se constituyó el 14 de agosto de 2017 e inició sus operaciones el 30 de agosto de 2017; está dedicado principalmente a la apreciación del capital a través de la inversión en títulos valores representativos de deuda, bonos corporativos tasa fija y variable emitidos por empresas del Grupo Edifica para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- (ii) El Fondo Performance - Fondo de Inversión, se constituyó el 24 de enero de 2020; está dedicado principalmente a la apreciación del capital a través de la inversión en bonos corporativos a tasa fija y variable emitidos por empresas externas del Grupo Edifica para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (iii) El Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust, se constituyó el 13 de julio de 2018 e inició sus operaciones el 02 de agosto de 2018; está dedicado principalmente a adquirir derechos fiduciarios al Fideicomiso de Dirección, los que a su vez confieren derecho a recibir certificados de participación de Fibra LATAM.
- (iv) El Fondo Derivados Financieros - Fondo de Inversión, se constituyó el 7 de mayo de 2018 e inició sus operaciones el 02 de julio de 2018; está dedicado principalmente a invertir sus recursos en operaciones de Derivados Financiero, emitidos para atender necesidades financieras de cobertura de personas naturales y jurídicas.
- (v) El Fondo Edifica Core II - Fondo de Inversión, se constituyó el 1 de marzo de 2019 e inició sus operaciones el 15 de marzo de 2019; está dedicado principalmente a la apreciación del capital a través de la inversión en bonos corporativos a tasa fija y variable emitidos por empresas del Grupo Edifica para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Con fecha 23 de diciembre 2020 se encuentra inscrito en el RPMV bajo el régimen simplificado.
- (vi) El Fondo Praedium - Fondo de Inversión, se constituyó el 31 de octubre de 2018 e inició sus operaciones el 28 de enero de 2019; está dedicado principalmente a invertir sus recursos principalmente en Títulos Valores representativos de deuda, emitidos por Personas Jurídicas para la adquisición de terrenos. Los Títulos Valores representativos de deuda serán respaldados por un fideicomiso o alguna modalidad de garantía inmobiliaria constituida al respecto.

Según Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 104-2019-SMV/10.2 de fecha 25 de noviembre 2019, se dispone la inscripción del fondo de inversión denominado "Fondo Praedium - Fondo de Inversión", bajo régimen general, en la sección correspondiente del Registro Público del Mercado de Valores y de su respectivo reglamento de participación. Como resultado de esta transferencia la Sociedad mantiene un depósito a plazo a favor de la SMV como parte de las garantías requeridas de acuerdo al marco legal aplicable, ver nota 5(c) y 20.

- (vii) El Fondo Seguridad Sabbi - Fondo de Inversión, se constituyó el 18 de setiembre de 2020; está dedicado principalmente a por objetivo invertir sus recursos en los activos, valores o instrumentos financieros establecidos en el artículo 16° del Reglamento de Participación, de los distintos sectores que formen parte del portafolio de inversiones proporcionado por el proveedor del portafolio. Asimismo, el fondo podrá también invertir en personas jurídicas del Grupo Edifica.

El Fondo Seguridad Core- Fondo de Inversión, se encuentra inscrito en RPMV bajo régimen general según Resolución 073-2020- SMV/10.2, de fecha 18 de setiembre 2020, según lo informado como hecho de importancia inicia sus actividades el 12 de enero de 2021.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (viii) El Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión, se constituyó el 14 de diciembre de 2021; está dedicado principalmente a invertir sus recursos principalmente en por objetivo invertir sus recursos en los activos, valores o instrumentos financieros establecidos en el artículo 16° del Reglamento de Participación, de los distintos sectores que formen parte del portafolio de inversiones proporcionado por el proveedor del portafolio. Asimismo, el fondo podrá también invertir en personas jurídicas del Grupo Edifica.

El Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión, se encuentra inscrito en RPMV según Resolución 138-2021- SMV/10.2, bajo régimen general, según lo informado como hecho de importancia inicia sus actividades el 11 de enero de 2022.

- (ix) El Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión, se constituyó el 14 de diciembre de 2021; está dedicado principalmente a invertir sus recursos principalmente en por objetivo invertir sus recursos en los activos, valores o instrumentos financieros establecidos en el artículo 16° del Reglamento de Participación, de los distintos sectores que formen parte del portafolio de inversiones proporcionado por el proveedor del portafolio. Asimismo, el fondo podrá también invertir en personas jurídicas del Grupo Edifica. El Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión, se encuentra inscrito en RPMV según Resolución 139-2021- SMV/10.2, según lo informado como hecho de importancia inicia sus actividades el 11 de enero de 2022, bajo el régimen general.

- (x) El Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión, se constituyó el 19 de abril de 2022 e inicia sus actividades el 17 de mayo de 2022; está dedicado principalmente a invertir sus recursos principalmente en Títulos Valores representativos de deuda emitidos por PERSONAS JURÍDICAS domiciliadas en el Perú o en el extranjero vinculadas al GRUPO EDIFICA, cuyo destino de los recursos esté relacionado al sector inmobiliario del Estado de Florida de los Estados Unidos de América.
El Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión, se encuentra inscrito en RPMV según Resolución 125-2022- SMV/10.2 de fecha 18 de noviembre de 2022, bajo el régimen general.

- (xi) El Fondo Edifica V - Fondo de Inversión, se constituyó el 19 de abril de 2022 e inicia sus actividades el 20 de mayo de 2022; está dedicado principalmente a invertir sus recursos principalmente en Títulos Valores representativos de deuda, emitidos por personas jurídicas del Grupo Edifica. El Fondo se encuentra inscrito en el RPMV bajo el régimen simplificado.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (xii) El Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de Inversión, se constituyó el 24 de mayo de 2022 e inicia sus actividades el 17 de junio de 2022; tiene una estrategia de inversión que permite que los derechos económicos de sus clases de cuotas estén relacionadas a determinadas inversiones que sean realizadas por el Fondo. Adicionalmente, el Fondo invierte en títulos valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el registro público del mercado de valores emitidos por personas jurídicas cuyos flujos de pago estén relacionados directa o indirectamente a la inversión en Activos Alternativos, según lo definido en el Reglamento de Participación del Fondo. El Fondo se encuentra inscrito en el RPMV bajo el régimen simplificado.
- (xiii) El Fondo Sabbi PE/VC - Fondo de Inversión, se constituyó el 6 de julio de 2022 e inicia sus actividades el 20 de julio de 2022; está dedicado a invertir principalmente en títulos valores representativos de deuda, locales o extranjeros, emitidos por personas jurídicas, cuyos flujos de pago estén relacionados a la inversión en activos alternativos y de manera preponderante pero no excluyente en private equity y/o venture capital, locales o extranjeros. El Fondo se encuentra inscrito en el RPMV bajo el régimen simplificado.
- (xiv) El Fondo Sabbi Real Estate - Fondo de Inversión, se constituyó el 8 de setiembre de 2022 e inicia sus actividades el 4 de noviembre de 2022; está dedicado principalmente a invertir sus recursos principalmente en Títulos Valores representativos de deuda locales o extranjeros, emitidos por PERSONAS JURÍDICAS, cuyos flujos de pago estén relacionados a la inversión preponderante en el sector inmobiliario local o extranjero.. El Fondo se encuentra inscrito en el RPMV bajo el régimen simplificado.

Cabe indicar que con fecha 23 de agosto de 2021, mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N°082-2021-SMV/10.2, se inscribió en el Registro Público del Mercado de Valores por Régimen General, el Fondo Praedium II - Fondo de Inversión, el cual con fecha 19 de octubre de 2021, modificó su inscripción bajo régimen simplificado.

La SMV está facultada de requerir información sobre estos fondos solo con carácter administrativo. En adición los fondos de inversión de oferta privada se regulan por la Ley de Fondos de Inversión, Decreto Legislativo N°862e por su reglamento de participación y el contrato suscrito por los partícipes. Mientras que los fondos de inversión de oferta pública se encuentran regulados por la SMV.

De acuerdo con las normas legales vigentes y con el reglamento de participación, los fondos de inversión privada que la Sociedad administra se realizan por cuenta y riesgo de los propios inversionistas, por lo cual, la Sociedad no ofrecen pagar intereses, ni garantizan un rendimiento sobre la inversión en las cuotas de los fondos. Por otro lado, los fondos de inversión pública que la Sociedad administra son supervisados por la SMV quien vela por la correcta administración del Fondo.

Los fondos de inversión pagan a la Sociedad una comisión fija y variable, por los servicios de administración, la cual es incluida en el rubro "Ingresos por servicios" del estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

Comisión fija -

La comisión fija se determina mensualmente sobre un porcentaje aplicado al patrimonio neto de los fondos del mes inmediatamente vencido o mediante una comisión fija en dólares. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la composición de la comisión en base a tasas y cuotas de los fondos es como sigue:

En base a tasas:	2022	2021	
Fondos de Inversión de oferta privada -			
Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión	1.75	1.75	
Fondo Performance - Fondo de Inversión	2.00	2.00	
Fondos de Inversión de oferta pública -			
Fondo Praedium - Fondo de Inversión en Liquidación	1.25	1.25	
Fondo Edifica Core II	1.75	1.75	
Fondo Seguridad Sabbi - Fondo de Inversión		1.85	
Clase A	1.50	-	
Clase B	0.85	-	
Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión			
Clase A	1.70	-	
Clase B	1.00	-	
Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión			
Clase A	1.70	-	
Clase B	1.00	-	
Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión			
Clase A	2.00	-	
Clase C	2.50	-	
Fondo Edifica V - Fondo de Inversión	1.30	-	
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de Inversión	0.50	-	
Fondo Sabbi PE/VC - Fondo de Inversión	0.50	-	
Fondo Sabbi Real Estate - Fondo de Inversión	0.50	-	
En base a cuotas:			
	Moneda comisión	2022	2021
Fondos de Inversión de oferta privada -			
Fondo Derivados Financieros - Fondo de Inversiones	US\$	750	500
Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust (iv)	US\$	900	900

Notas a los estados financieros (continuación)

Comisión variable -

La comisión variable es calculada sobre la utilidad total mediante la aplicación de un porcentaje fijo. Dicha comisión solo puede ser determinada cuando el rendimiento anual, medido a través de la tasa interna de retorno del fondo ("TIR"), supere los rendimientos promedio establecidos en el reglamento de participación de los fondos aplicables. A continuación, se detallan aquellos fondos que generan rendimientos de inversión variable:

Fondos de Inversión	Base	TIR	Comisión variable
Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión	Utilidad total	12.00	20
Fondo Praedium - Fondo de Inversión en Liquidación	Utilidad total	7.00	35
Fondo Edifica Core II	Utilidad total	12.00	20
Fondo Performance - Fondo de Inversión	Utilidad total	10.00	20
Fondo Seguridad Sabbi - Fondo de Inversión	Utilidad total	5.00	10
Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión	Utilidad total	8.00	10
Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión	Utilidad total	6.50	10
Fondo Edifica V - Fondo de Inversión	Utilidad total	15.00	20
Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión Clase A	Utilidad total	13.00	20
Clase B - C	Utilidad total	11.00	20
Clase D	Utilidad total	9.00	20

(c) Estado de emergencia -

(i) Pandemia por COVID-19 -

Como resultado de la pandemia COVID-19 que inició el 11 de marzo de 2020, en Perú mediante Decreto Supremo N°044-2020-PCM de fecha 15 de marzo se declaró Estado de Emergencia Nacional y se establecieron medidas excepcionales para proteger la vida y la salud de la población, inicialmente por un periodo de 15 días y posteriormente se fue ampliando este estado, así también de forma paulatina se fueron flexibilizando las medidas inicialmente instauradas a partir del mes de mayo de 2020. Finalmente, en octubre de 2022, se liberaron todas las restricciones por el estado de emergencia por COVID-19 en el país.

La Sociedad durante los años de pandemia 2020, 2021 y 2022, no suspendió ni paralizó sus operaciones y continuó prestando sus servicios a través del trabajo remoto.

Producto de la pandemia, los activos de la Sociedad no presentaron algún deterioro significativo que no haya sido incluido en los estados financieros así tampoco ha tenido algún cambio en los juicios contables al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Contexto actual

En el ámbito local, a finales del 2022 e inicios del 2023 el entorno económico y político se ha caracterizado por una exacerbación desmesurada relacionado con el ruido político y una breve ruptura del orden constitucional que terminó con la destitución del presidente de la República. Esto generó volatilidad en el desempeño de los activos locales y el tipo de cambio, así como un cambio de perspectiva, de neutral a negativa, en la calificación crediticia por parte de Fitch Ratings para el Perú; no obstante, los fundamentos de las cuentas macroeconómicas se mantienen sólidas, con una perspectiva de crecimiento de 2.8% nominal del producto bruto interno.

La Sociedad ha evaluado y continuará monitoreando las posibles implicaciones de estas situaciones y de las medidas que sean adoptadas por el Gobierno.

En opinión de la Gerencia, durante el año 2023 esta situación será de permanente monitoreo a efectos considerar las acciones que minimicen cualquier impacto negativo sobre los activos financieros y no financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

(d) Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido aprobados por parte de la Gerencia y el Directorio con fecha 31 de marzo de 2023 y, consecuentemente, estos reflejan los hechos ocurridos hasta esa fecha. Estos estados financieros serán puestos a consideración y aprobación de la Junta General de Accionistas, la cual será convocada dentro de los plazos establecidos por Ley. La Gerencia de la Compañía considera que los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera que se incluyen en el presente informe, serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado en dicha fecha fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2022.

2. Bases de preparación, presentación 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 adjuntos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad del Fondo y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de contabilidad (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad Administradora, la cual manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIF emitidas por el IASB vigentes a las fechas de los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, que son registradas a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de Soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

La Sociedad ha preparado sus estados financieros bajo el principio de empresa en marcha. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, en opinión de la Gerencia no existen incertidumbres que puedan poner en duda sustancial el normal funcionamiento de la Sociedad, ni tampoco presentan asuntos de incumplimiento al principio de empresa en marcha.

2.2 Resumen de las políticas contables significativas

A continuación, se describe las políticas contables significativas de la Sociedad para la preparación de sus estados financieros:

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".

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 extranjera

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad, es decir, su moneda funcional.

La Gerencia de la Sociedad considera al Sol como su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la Sociedad.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión 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 de "Diferencia de cambio, neta" 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.

2.2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 3-

El efectivo y equivalente de efectivo presentado en el estado de situación financiera comprende cuentas corrientes, las cuales corresponden a los saldos utilizados para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo.

2.2.4 Propiedades de inversión, nota 7 -

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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:

	Años
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 diciembre de 2022 la Sociedad mantiene en este rubro equipos de comunicación y otros por un valor neto de S/24,000. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantuvo un valor neto de S/20,000.

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. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene en este rubro equipos de comunicación y otros por un valor neto de S/44,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente, nota 8 -

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuesto a las ganancias diferido, nota 8 -

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 imponibles, salvo las diferencias temporales imponibles 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 reverseen 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 imponibles 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 reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 (ej. Impuesto general a 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.

2.2.9 Provisiones, nota 7 -

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.

2.2.10 Beneficios sociales, nota 7 y 15 -

Vacaciones al personal -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales y otras ausencias remuneradas del personal resultantes de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha de estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

Gratificaciones -

La Sociedad reconoce el gasto por participaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.

Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal de la Sociedad corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo a la legislación vigente, la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal equivale al 50 por ciento de la remuneración vigente a la fecha de su depósito y la sexta parte de la última gratificación. La Sociedad no tiene obligaciones de pagos adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de fondos a los que el trabajador tiene derecho.

Bonificaciones -

La Sociedad otorga bonificaciones a la Gerencia y sus empleados en general por el logro de metas del año, dichas bonificaciones son registradas de forma mensual como gasto corriente durante el año; y se pagan durante el primer trimestre del año siguiente.

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.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra de la Sociedad.

2.2.12 Reconocimiento de ingresos, nota 12 -

Los ingresos de las actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad, cuando satisfaga una obligación de desempeño y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago se ha realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación o transferencia de los bienes o servicios comprometidos, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente. Para cada contraprestación o transferencia identificada la Sociedad determina al comienzo del contrato si satisface la obligación de desempeño a lo largo del tiempo o satisface la obligación de desempeño en un momento determinado. 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:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Los ingresos por comisiones de los fondos que administra la Sociedad corresponden al servicio que presta la Sociedad por la gestión y control del fondo, establecido en el reglamento que se presenta a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Las comisiones por administración de los fondos que administra la Sociedad son calculadas mensualmente como un porcentaje del patrimonio neto de cada uno de los fondos 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.

(i) Otros Ingresos, nota 16 -

Los otros ingresos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se cobran, y estos corresponde principalmente a los ingresos por alquiler.

2.2.13 Subvenciones del Gobierno -

Las subvenciones del Gobierno se reconocen cuando existe una seguridad razonable de que se recibirá la subvención y se cumplirán todas las condiciones impuestas. Cuando la subvención del Gobierno está relacionada con una partida de gastos, se reconoce como ingreso de forma sistemática durante el periodo en que se registran los gastos relacionados, para los que la subvención se ha otorgado como compensación. Cuando la subvención está relacionada con un activo, se registra como ingreso linealmente durante la vida útil esperada del activo correspondiente.

Cuando la Compañía recibe subvenciones mediante activos no monetarios, el activo y la subvención se contabilizan a su valor nominal y se van registrando linealmente en el estado de resultados durante la vida útil del activo, en base a su patrón de consumo. La Compañía ha optado por presentar las subvenciones en el estado de situación financiera como ingresos diferidos y reconociéndolas sistemáticamente como ingresos durante el plazo de duración del préstamo.

2.2.14 Reconocimiento de costos y gastos, nota 13 y 14 -

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

2.2.15 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:

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.2.16 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.

2.2.17 Eventos posteriores -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Gerencia efectúe juicios, estimados y use supuestos que tienen impacto en las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera; así como en las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período de reporte. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a:

- (i) La valorización de las propiedades de inversión al valor razonable a valor razonable con cambios en resultados, ver nota 2.2.4
- (ii) El cálculo del impuesto a la renta corriente y diferido, ver nota 2.2.8
- (iii) La determinación de la vida útil de las instalaciones, mobiliario y equipo, ver nota 2.2.5
- (iv) La probabilidad de las contingencias, ver nota 2.2.1.
- (v) La estimación de pérdida crediticia esperada, ver nota 2.2.1

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Sociedad no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto material sobre los estados financieros.

2.4 Cambios en políticas contables y revelaciones

La Sociedad aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes desde el 1 de enero de 2022.

Las siguientes modificaciones estuvieron vigentes a partir del 1 de enero de 2022:

- Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3.
- Propiedad, planta y equipo: Cobro antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16.
- Contratos Onerosos - Costos de Cumplimiento de un Contrato - Modificaciones a la NIC 37.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Filial como adoptante por primera vez.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros - Tarifas en la prueba del 10 por ciento para baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIC 41 Agricultura - Tributación en las mediciones del valor razonable

Por otro lado, la Sociedad no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación emitida, y que aún no sea efectiva. Las políticas contables utilizadas son consistentes con las utilizadas en años anteriores. En opinión de la Gerencia de la Sociedad estas modificaciones no tuvieron impacto en sus estados financieros adjuntos.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.5 Normas emitidas, pero no vigentes

Las Normas emitidas, pero aún no vigentes hasta la fecha de los estados financieros se detallan a continuación. Este listado de normas e interpretaciones emitidas incluyen aquellas que la Sociedad prevé aplicar en el futuro. La Sociedad tiene la intención de adoptar dichas normas cuando estén vigentes y no de manera anticipada.

A continuación, presentamos un resumen de las mejoras y/o modificaciones a las NIIF que todavía no son efectivas, pero serían aplicables a la Sociedad:

- NIIF 17 “Contratos de seguros”, una nueva norma contable completa para los contratos de seguro que abarca el reconocimiento y la medición, la presentación y la divulgación, efectiva para periodos de reporte que inician en o después del 1 de enero de 2023.
- Enmienda a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” en lo relacionado a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores” referente a la definición de estimados contables, efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2023.
- Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2, las enmiendas tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones de políticas contables respecto de revelaciones de políticas contables "significativas" con un requerimiento de revelar sus políticas contables “materiales”, efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2023.

En opinión de la Gerencia, estas normas no tendrán impacto significativo sobre los estados financieros de la Sociedad.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

(a) A continuación se presenta la composición del rubro

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas corrientes bancarias	249	92

(b) La Sociedad mantiene cuentas corrientes en bancos locales, las mismas están denominadas en soles y dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad, no generan intereses y se encuentran libres de gravámenes.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Cuentas por cobrar a los fondos administrados y terceros

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Servicios de asesorías financiera - Terceros	28	159
Comisiones devengadas - Fondos	2,076	2,285
	<u>2,104</u>	<u>2,444</u>
Provisión de Cobranza Dudosa	(47)	(24)
	<u>2,057</u>	<u>2,420</u>

(b) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022, corresponden principalmente a la comisión de administración fija y variable del Fondo Edifica Core II, Fondo Edifica Global, Fondo Oportunidad Sabbi, Fondo Performance, Fondo Edifica Core, Fondo Edifica V, Fondo Equilibrio Sabbi, Fondo Sabbi Habilitador y del Fondo Latín American Real Estate por S/1,775,000, S/134,000, S/14,000, S/13,000, S/10,000, S/10,000, S/10,000, S/6,000 y S/99,000; respectivamente, las cuales se facturaron y se cobrará durante el primer trimestre de 2023.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021, corresponden principalmente a la comisión de administración fija y variable del Fondo Edifica Core II, Fondo Edifica Core, Fondo Performance y del Fondo Latín American Real Estate por S/1,564,000, S/531,000, S/62,000, y S/102,000.

Por otro lado, las cuentas por cobrar terceros por S/ 28,000 al 31 de diciembre de 2022 (S/159,000 al 31 de diciembre de 2021) corresponden a servicios por asesorías financieras a personas naturales y arrendamiento de propiedad de inversión.

(c) El movimiento de la estimación por pérdida crediticia esperada de las Cuentas por cobrar a los fondos administrados y terceros durante el 2022 y de 2021 fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldos iniciales	24	24
Adiciones	47	24
Castigo	(24)	(24)
	<u>47</u>	<u>24</u>
Saldos finales	<u>47</u>	<u>24</u>

En opinión de la Gerencia de la Sociedad, la estimación por pérdida crediticia esperada de las cuentas por cobrar comerciales cubre adecuadamente el riesgo de incobrabilidad al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Otras cuentas por cobrar

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos a accionistas (b)	313	557
Depósito en garantía SMV (c)	451	480
Créditos impuestos (d)	228	225
Detracciones	1	4
Subsidios por cobrar	17	14
Otros	51	46
	<u>1,061</u>	<u>1,326</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente a préstamos otorgados a los accionistas en dólares americanos por US\$43,000 (equivalente a S/165,000) y en soles por S/24,000, estos préstamos en el año devengaron intereses S/15,702; a una tasa de interés anual entre 5 y 8 por ciento en dólares y 14.30 por ciento en soles; respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados acumulados ascienden a S/124,253 y serán cancelados a su vencimiento del capital en el 2023.

En el año 2021 estos préstamos ascendieron US\$96,000 (equivalente a S/381,000) y en soles por S/24,000, (al 31 de diciembre de 2021; y devengaron intereses por S/20,165; a una tasa de interés anual entre 5,8 y 10 por ciento en dólares y 14.30 por ciento en soles; respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados acumulados ascendieron a S/110,851.

(c) En cumplimiento de la Resolución 104-2019- SMV/10.2, 073-2020- SMV10.2, 138-2021- SMV/10.2, 139-2021- SMV/10.2, 125-2022- SMV/10.2, de los Fondos Fondo Praedium, Fondo Seguridad Sabbi, Fondo Oportunidad Sabbi, Fondo Equilibrio Sabbi, Fondo Edifica Global, respectivamente; la Sociedad Administradora en respaldo de los fondos recibidos de los partícipes mantiene depósitos en garantía en favor de la SMV por US\$53,000 (equivalente a S/203,000), US\$5,000 (equivalente a S/19,000), US\$20,000 (equivalente a S/75,000), US\$10,000 (equivalente a S/40,000), US\$30,000 (equivalente a S/114,000), respectivamente. Los depósitos se encuentran en el Banco BBVA Continental y Scotiabank, con vencimiento en enero, marzo, setiembre y diciembre de 2023; respectivamente, ver nota 21. En el año 2021, estos depósitos por los Fondos Praedium y Seguridad ascendieron a US\$93,000 (equivalente a S/369,000) y US\$28,000 (equivalente a S/111,000); respectivamente, con vencimiento el 31 de marzo de 2022. Estos depósitos han devengado intereses en el año 2022 y 2021 por S/3,171 y S/1,719, respectivamente. Ver nota 18(b). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los intereses devengados acumulados ascienden S/6,630 y S/3,158, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de S/ 228,000 y S/225,000, respectivamente corresponde por los pagos a cuenta del impuesto a la renta e ITAN por S/97,000 y S/ 155,000, respectivamente, saldo a favor que se arrastra del ejercicio 2021 por S/100,000; que al haberse registrado pérdidas en este ejercicio (Ver nota 12-a) resultan un saldo a favor, asimismo corresponde al crédito fiscal de IGV por S/ 30,000 y S/70,000 respectivamente.

6. Propiedades de inversión

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Edificaciones	1,416	1,441

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 diciembre 2022 y de 2021, esta propiedad no mantiene gravámenes, garantiza una línea de crédito de US\$ 150.000 del Banco de Crédito del Perú no activada por la Sociedad.

En agosto 2017, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento de la propiedad de inversión con su relacionada Gerencia Inmobiliaria, por un plazo de 5 años, el cual venció en agosto del 2022 y por el cual percibió una contraprestación mensual fija de US\$3,364. El 15 agosto del 2022, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento de la propiedad de inversión con Bio Links S.A., por un plazo de 3 años y por el cual percibe una contraprestación mensual de US\$ 2,500. Ver 6-(e)

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.

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	1,441	1,447
Cambios en el valor razonable (d)	(26)	(6)
	<u>1,416</u>	<u>1,441</u>

- (c) 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 10.73 por ciento.

Notas a los estados financieros (continuación)

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

Tasa de descuento		2022 S/(000)	2021 S/(000)
Incremento	+0.5	(36)	(95)
Disminución	-0.5	110	110

(d) A continuación, se presenta los ingresos operativos generados por las propiedades de inversión:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres, notas 17(a) y 19(a)	151	153

7. Otras cuentas por pagar

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Aportes por pagar (b)	747	506
Vacaciones y CTS por pagar	275	213
Impuesto a la renta por pagar (c)	65	159
Servicios prestados por terceros	167	102
Impuesto a la renta de cuarta categoría	38	21
Bonos por pagar (d)	128	-
Essalud	17	10
Intereses de préstamos por pagar, nota 10 (c)	383	-
Otras Remuneraciones por pagar	10	8
Otros menores	36	19
	<u>1,866</u>	<u>1,038</u>
Por vencimiento		
Corriente	1,866	1,038
No corriente	-	-
	<u>1,866</u>	<u>1,038</u>

(b) Corresponde a la cuenta por pagar por aportes recibidos de personas naturales en el marco de un contrato de asociación en participación con el objetivo que la Compañía constituya y administre el Fondo Praedium y Fondo Edifica Global.

(c) Corresponde al saldo del Impuesto a la renta corriente del ejercicio 2019 fraccionado en 36 meses, vencimiento agosto 2023.

(d) Corresponden a Bonos por incentivos al personal, el saldo de S/128,000 a diciembre 2022 fue cancelado en el período marzo de 2023.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto

(a) A continuación, se presenta la composición del rubro, según las partidas que lo originaron:

	Al 1 de enero de 2021 S/(000)	Abono (cargo) al estado de resultados integrales S/(000)	Al 31 de diciembre de 2021 S/(000)	Abono (cargo) al estado de resultados integrales S/(000)	Al 31 de diciembre de 2022 S/(000)
Activo	56	(1)	55	14	69
Vacaciones	9	2	11	-	11
Provisión de auditoría Remuneración pendiente de pago	2	(2)	-	1	1
	<u>67</u>	<u>(1)</u>	<u>66</u>	<u>15</u>	<u>81</u>
Pasivo					
Valor razonable de propiedades de inversión	57	17	74	35	109
	<u>57</u>	<u>17</u>	<u>74</u>	<u>35</u>	<u>109</u>
(Pasivo) neto	<u>10</u>	<u>(18)</u>	<u>(8)</u>	<u>(20)</u>	<u>(28)</u>

(b) El gasto por impuesto a las ganancias, mostrado en el estado de resultados integrales, se compone de la siguiente manera:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuesto a las ganancias corriente	-	-
Impuesto a las ganancias diferido	(20)	(18)
	<u>(20)</u>	<u>(18)</u>

(c) A continuación, se presenta la reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias por los ejercicios 2022 y 2021:

	2022		2021	
	S/(000)	%	S/(000)	%
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias, nota 12 (a)	(2,119)	100	(1,239)	100
Ingreso (Gasto) teórico	625	29.50	365	(29.50)
Adiciones permanentes	(82)	(3.87)	(67)	(5.50)
Perdida Tributaria no reconocida	(563)	(26.58)	(316)	(25.50)
Gasto por impuesto a las ganancias	(20)	(0.95)	(18)	(1.50)

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Obligaciones Financieras

(a) Al 31 de diciembre, las obligaciones financieras se encuentran conformadas de la siguiente manera:

	Importe original S/(000)	Tasa de Interés original %	Tasa de Interés actual %	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamo Banco de Crédito del Perú - Programa "Reactiva Perú"	661	1.06	1.05	140	474
Porción corriente				140	338
Porción no corriente				-	136
				<u>140</u>	<u>474</u>

(b) En aplicación del Decreto Legislativo N°1455 - Programa "Reactiva Perú", detallada en la nota 2.2.13, la Compañía durante el mes de mayo de 2020, obtuvo una subvención del Gobierno a través de un desembolso por S/660,530 destinado para capital de trabajo realizado por el Banco de Crédito del Perú, con una tasa de interés de 1.06 por ciento, la misma que fue reducida en mayo de 2021 a 1.05 por ciento, un periodo de gracia de 12 meses y fecha de vencimiento el 19 de mayo de 2023. En el año 2022 se efectuaron pago de cuotas según cronograma por S/337,461.

(c) Los intereses devengados durante los años 2022 ascendieron aproximadamente a S/3,000 (S/8,000 menos S/5,000 del ingreso por subsidio), presentado en el rubro de "Gastos financieros" del estado de ingresos y gastos, nota 18(a). En el 2021 los intereses devengados ascendieron S/7,000 aproximadamente S/16,000 menos S/9,000 del ingreso por subsidio.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Patrimonio neto

(a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 está representado por 3,673,964 acciones cuyo valor nominal es de S/1.00 por acción.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la estructura societaria de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Valor nominal de cada acción	Número de acciones	%
Martin Alejandro Bedoya Benavides	S/1	1,128,692	30.72
Juan Carlos Tassara Garcia	S/1	1,128,692	30.72
Jorge Martin Ruiz Ortiz	S/1	1,128,692	30.72
Aldo Ruy Fuertes Anaya	S/1	287,888	7.84
Gasto por impuesto a las ganancias		<u>3,673,964</u>	<u>100.00</u>

(b) Patrimonio mínimo -

De acuerdo con lo dispuesto en la Primera Disposición final de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Decreto Legislativo N° 861 y sus modificaciones, en la Primera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Fondos Mutuos de Inversión en Valores y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución CONASEV N° 0068-2010, en la Segunda Disposición Final de la ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras aprobado por Decreto Legislativo N° 862 , y en el último párrafo del artículo 18 del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV N° 001-97-EF-94.10, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 el capital mínimo fijado para las sociedades administradoras de fondos de mutuos y de inversión asciende a S/1,727,890 y S/1,521,356, respectivamente.

Asimismo, los mencionados artículos establecen que el patrimonio neto en ningún caso podrá ser inferior a 0.75 por ciento de la suma de los patrimonios promedios de los fondos mutuos bajo su administración.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el capital de la Sociedad cumplió con los límites antes indicados.

(c) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia de 10 por ciento de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20 por ciento de capital pagado. En ausencia de utilidades no distribuidas o reservas de libre disposición, la reserva legal podrá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios posteriores. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 fue de 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención al Decreto Legislativo N°1261, la retención del impuesto adicional sobre los dividendos recibidos será de 5 por ciento por las utilidades generadas a partir de 2017 cuya distribución se efectúe a partir de dicha fecha.

- (b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Compañía registró pérdida tributaria de S/(000)2,980 y S/(000)1,909, respectivamente. La Compañía eligió el método de arrastre a), por lo que podrá compensar las pérdidas tributarias por un plazo de 4 años computados desde el ejercicio siguiente al de su generación. El saldo no compensado transcurrido dicho plazo no podrá aplicarse a periodos siguientes.

- (c) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en 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. La Administración Tributaria está facultada de solicitar esta información a la Compañía.

Sobre la base del análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

- (d) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores a la presentación de la declaración de impuestos. Al 31 de diciembre de 2022, las obligaciones tributarias referidas al impuesto a las ganancias e Impuesto general a las ventas de los ejercicios 2019 al 2022, se encuentran pendientes de revisión.

Debido a las posibles interpretaciones que la Administración Tributaria podría dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar si de las revisiones que se efectúen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera surgir de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del año en el cual éste sea determinado. En opinión de la Gerencia de la Compañía, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no tendría efectos significativos en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. Ingreso por servicios

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Comisiones variables por administración de fondos (b)	1,688	1,889
Comisiones fijas por administración de fondos (c)	3,109	3,458
Comisión suscripciones de cuotas (d)	459	344
Servicio de asesoría financiera	757	675
Servicio de gerenciamiento	-	94
	<u>6,013</u>	<u>6,460</u>

(b) Corresponde a la comisión variable por la administración del Fondo Edifica Core II quienes alcanzaron el Benchmark de rendimiento (TIR) requerido; dicha comisión es calculada aplicando una tasa de rendimiento fija sobre las utilidades del fondo, ver nota 1(c).

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Fondo Edifica Core II	1,688	1,419
Fondo Edifica Core	-	470
Total	<u>1,688</u>	<u>1,889</u>

(c) Corresponde a las comisiones fijas por la administración de fondos de inversión de oferta privada y pública; las cuales son un importe fijo o calculadas aplicando un porcentaje sobre el patrimonio, neto de cada fondo, ver nota 1(c), según se muestra a continuación:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Fondo Edifica Core II	1,973	1,714
Fondo Edifica Core	381	896
Fondo Performance	221	211
Fondo Edifica Global	181	
Otros fondos	353	637
Total	<u>3,109</u>	<u>3,458</u>

(d) Corresponde principalmente al ingreso percibido producto de la suscripción de cuotas de los partícipes de los fondos de inversión.

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Costos de servicios

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Gastos de personal, nota 16	2,973	2,757
Servicio gerenciamiento, nota 19(a)	1,898	2,204
Servicio gestión de promoción (b)	263	642
Servicios prestados por terceros	640	659
Asesoría estratégica	493	505
Evaluación y controller	90	54
Asesoría legal	61	108
Asesoría financiera	132	-
Otros	130	110
Total	6,680	7,039

(b) Corresponde a servicios de gestión de procesos de promoción para captación de suscriptores para fondos de inversión que son determinadas sobre un porcentaje del total de captación que logren obtener, el porcentaje puede variar dependiendo el tipo de inversión que se obtenga. Estos servicios son liquidados en el momento que se realiza la captación de la inversión.

14. Gastos administrativos

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Gastos de personal, nota 16	887	563
Servicios prestados por terceros	753	201
Servicio contable	77	90
Servicio de auditoria	73	88
Asesoría legal	35	29
Gastos diversos	221	346
Sub total	2,046	1,317
Reembolso de gastos (b)	597	-
Total	1,449	1,317

(b) Corresponde principalmente a gastos de gestión de promoción productos financieros y desarrollo de sistemas incurrido por la Sociedad y refacturado posteriormente en el importe proporcional a empresas vinculadas Grupo Edifica y Sabbi S.A.C. Ver nota 19-a)

Notas a los estados financieros (continuación)

15. Gastos de personal

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Sueldos	1,784	2,001
Bonos	128	3
Gratificaciones	821	418
Compensación por tiempo de servicios	209	218
Seguridad y previsión social	210	215
Vacaciones	255	149
Otros	453	316
Total	<u>3,860</u>	<u>3,320</u>
Distribución		
Costos de servicios, nota 14	2,973	2,757
Gastos administrativos, nota 15	887	563
Total	<u>3,860</u>	<u>3,320</u>

16. Otros ingresos y gastos

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos -		
Alquileres, notas 7(e) y 19(a)	151	153
Otros	32	4
Enajenación de activo fijo - inversiones mobiliarias	-	30
	<u>183</u>	<u>187</u>
Gastos -		
Otros menores	-	(3)
Costo de enajenación de activo fijo - inversiones mobiliarias	-	(34)
	<u>-</u>	<u>(37)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

17. Ingresos y gastos financieros

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos -		
Intereses por préstamos otorgados (b)	75	118
Intereses por depósitos a plazo	4	4
	<u>79</u>	<u>122</u>
Gastos -		
Intereses por préstamos recibidos, nota 9(c)	<u>6</u>	<u>7</u>

(b) Corresponde a los intereses devengados por los préstamos otorgados a accionistas, relacionadas y terceros en soles y dólares, las tasas de interés establecidas en los contratos de mutuo son de 5,8 y 10 por ciento en dólares y 14.30 por ciento en soles, ver nota 6(b).

18. Saldos y transacciones con empresas relacionadas

(a) Las principales operaciones con empresas relacionadas se resumen como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingreso por servicios de asesoría financiera	402	379
Ingreso por alquileres, nota 7(e) y 17(a)	103	153
Préstamos otorgados a accionistas y relacionadas	74	116
Ingreso por servicio de gerenciamiento	-	94
Refacturaciones de gastos	597	-
Gasto por servicio asesoría estratégica	489	469
Gasto por servicio de gerenciamiento, nota 14 y 15	1,898	2,204

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Como resultado de estas y otras transacciones menores, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a la fecha del estado de situación financiera:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales		
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	82	-
Edifica Corp. S.A.C.	65	49
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintitrés S.A.C.	36	-
CP Inversiones Inmobiliarias US S.A.C.	18	
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.A.C.	16	43
Gerencia y Construcción Edifica S.A.C.		116
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	-	55
Inmobiliaria Edifica y Desarrollo S.A.C.	-	26
Gerencia Inmobiliaria Edifica S.A.C.	-	16
Core Client S.A.C.	-	11
Proyectos Inmobiliarios Edifica S.A.C.	-	4
	<u>217</u>	<u>320</u>
Préstamos y otras cuentas por cobrar		
Core Partners S.A.C. (c)	161	-
Core Properties S.A.C. (c)		1,074
Core Client S.A.C.	-	12
Otros		2
	<u>161</u>	<u>1,088</u>
	<u>378</u>	<u>1,408</u>
Cuentas por pagar comerciales		
Core Properties S.A.C. (d)	587	209
Gerencia y Construcción Edifica S.A.C. (d)	248	247
Edifica Inversiones del Sur S.A.C.	30	-
Edifica Constructores S.A.C.	11	-
Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C.	-	1
	<u>876</u>	<u>457</u>
Otras cuentas por pagar		
Core Properties S.A.C.	32	-
Core Partners S.A.C.	-	281
Gerencia Inmobiliaria Edifica S.A.C.	-	11
	<u>32</u>	<u>292</u>
	<u>908</u>	<u>749</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Corriente / No Corriente		
Corriente	378	374
No Corriente	-	1,034
	<u>378</u>	<u>1,408</u>

- (c) El 1 de diciembre de 2022 se liquidó el préstamo otorgado a Core Properties por un importe ascendente a US\$260,000 (equivalente a S/990,080). Dicho préstamo devengó intereses a una tasa de 5.54 por ciento anual.
- (d) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, corresponde a cuentas por pagar por overhead, servicio de gerenciamiento, gastos generales de mantenimiento oficina.
- (e) La remuneración total del personal clave de la Sociedad, que incluye a la Gerencia General y a otras Gerencias, por el año 2022 y 2021, ascendió aproximadamente a S/1,500,000 y S/2,122,000, respectivamente.

En opinión de la Gerencia, las transacciones entre la Sociedad y las partes vinculadas se han realizado en el curso normal de las operaciones y en condiciones no menos favorables que si se hubiesen llevado a cabo con terceras personas no relacionadas. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para la determinación de estos, son los usuales en la industria y se liquidan de acuerdo con las normas tributarias vigentes.

19. Restricciones

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

- (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.
- (d) La Sociedad Administradora debe garantizar adecuadas condiciones de reserva y hermetismo en el manejo de la información sobre los fondos administrados, así como sobre sus comunicaciones.

Notas a los estados financieros (continuación)

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:

- (i) La Sociedad, sus directores, gerentes, accionistas con una participación, directa o indirecta, 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 oneroso, los bienes o derechos de la Sociedad al fondo bajo su administración; ii) dar préstamos a dichos fondos, excepto que aquellos participes que no estén vinculados a la administradora 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 de fondos de inversión.
- (ii) Los gerentes de la Sociedad Administradora, Gestor Externo, si hubiera y los miembros del Comité de Inversiones de fondos públicos no podrán:
 - Ser accionistas de otra empresa que cuente con autorización de funcionamiento de la SMV y preste servicios, directa o indirectamente, a la Sociedad Administradora o a los Fondos que esta administre.
 - Prestar servicios, de forma directa o indirecta, a las empresas mencionadas en el numeral anterior.

Para fines de la aplicación de lo dispuesto en los numerales anteriores, se tendrá en cuenta únicamente a aquellos accionistas que directa o indirectamente sean titulares del diez por ciento (10) o más del capital social de la correspondiente Sociedad o teniendo una participación menor, mantienen el control sobre ellas.

- (iii) 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.
- (iv) Para la administración de cada fondo, la Sociedad debe contar con un "Comité de Inversiones", integrado por no menos de tres personas naturales o de acuerdo a lo establecido en el reglamento de participación de cada fondo. Dicho comité tiene a su cargo las decisiones de inversión del fondo. Un mismo "Comité de Inversiones" puede desempeñar funciones respecto de más de un fondo mutuo o fondo de inversión administrado por la misma sociedad administradora encargada.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (v) 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, en opinión de la Gerencia, la Sociedad ha cumplido con las restricciones antes mencionadas.

20. Compromisos y garantías

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene depósitos en garantía a favor de la SMV en el Banco Continental (BBVA) y en el Banco Scotiabank por US\$53,000 (equivalente a S/203,000), US\$5,000 (equivalente a S/19,000), US\$20,000 (equivalente a S/75,000), US\$10,000 (equivalente a S/40,000), US\$30,000 (equivalente a S/114,000), respectivamente. Dichas garantías se otorgaron como parte del proceso de suscripción de oferta pública que fue realizado para los Fondos Praedium, Seguridad Sabbi, Oportunidad Sabbi, Equilibrio Sabbi y Edifica Global, ver notas 1(c)(vi) y (vii) y 6(c).

21. Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), y riesgo de liquidez, los cuales son gestionados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de gestión de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Sociedad y cada persona dentro de la Sociedad 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.

Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base a la Gerencia de la Sociedad, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

- (i) Comité de Inversiones -

El Comité de Inversiones es responsable de adoptar las decisiones de inversión de los fondos, monitorear los límites de inversión para los fondos administrados, de la evaluación y aprobación de las curvas de tasas de descuento utilizadas para determinar el valor de mercado de las inversiones de renta fija, así como de la revisión de la valorización de las inversiones del mismo, y de cualquier otra función establecidas en el Reglamento de Participación. El Comité de Inversiones es autónomo e independiente en cuanto a la toma de decisiones de inversión. Sus miembros son designados por la Sociedad, pudiendo ser removidos por esta o por la Asamblea General.

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Gerencia de Finanzas -

La Gerencia de Finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Sociedad, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos por la Gerencia de la Sociedad con la finalidad de asegurar la exactitud y veracidad de los datos contables, los cuales son utilizados por la dirección para la toma de decisiones, asimismo gestionan la obtención de líneas de crédito a entidades financieras, cuando es necesario.

(a) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito o el riesgo de incumplimiento de las contrapartes con las que la Sociedad haya efectuado operaciones se controla mediante la implementación de aprobaciones de créditos, límites y procedimientos de monitoreo; y cuando es necesario la Sociedad obtiene garantías para asegurar los valores o los acuerdos originados.

Los activos de la Sociedad que se encuentran potencialmente expuestos a concentraciones significativas de riesgo crediticio corresponden a los rubros de efectivo y equivalente de efectivos, inversiones a valor razonable concambios en resultados y las cuentas por cobrar en general. La Sociedad mitiga la concentración y riesgo de crédito a través de la política de mantener efectivo en bancos de reconocido prestigio en el Perú, y con respecto a las cuentas por cobrar e inversiones, están relacionadas con los distintos fondos de inversión que la Sociedad administra.

En opinión de la Gerencia, la Sociedad no tiene ninguna concentración significativa de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

(b) 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) tasa de interés y (iii) precio. Todos los instrumentos financieros de la Sociedad están afectados por estos riesgos.

Los análisis de sensibilidad que se muestran en las siguientes secciones se relacionan con la posición al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio implica el riesgo en el cual el valor razonable de los instrumentos financieros mantenidos en moneda extranjera se vea afectado por las variaciones en el tipo de cambio.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio del mercado libre publicado por la SBS para las transacciones de compra y venta por cada dólar estadounidense era de S/3.808 y S/3.820, respectivamente (S/3.975 y S/3.998, respectivamente, al 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Sociedad tenía los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	60	18
Cuentas por cobrar a los fondos administrados	546	609
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	104	302
Otras cuentas por cobrar	191	264
	<u>901</u>	<u>1,193</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	(8)	(3)
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	(154)	(128)
Otras cuentas por pagar	(332)	(141)
	<u>(494)</u>	<u>(272)</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Sociedad no ha utilizado instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de su posición de moneda extranjera.

El resultado de mantener saldos en moneda extranjera para la Sociedad en el año 2022 generó una pérdida neta de aproximadamente S/233,000; la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta", del estado de resultados integrales (ganancia neta de S/398,000 por el año 2021).

Notas a los estados financieros (continuación)

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales antes del impuesto a la renta. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ganancia (pérdida) antes de impuestos a las ganancias	
		2022 S/(000)	2021 S/(000)
Devaluación			
Dólares	5	(78)	(183)
Dólares	10	(155)	(366)
Revaluación			
Dólares	5	78	183
Dólares	10	155	366

(ii) Riesgo de tasa de interés -

La Sociedad no cuenta con instrumentos financieros que generen o paguen tasas de interés significativas; por lo tanto, la Gerencia considera que las fluctuaciones en las tasas de interés no afectarán las operaciones de la Sociedad.

(c) 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.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Sociedad orienta sus esfuerzos a mantener suficientes recursos que le permitan afrontar sus desembolsos.

La recuperación de su liquidez dependerá de la generación de flujos de caja que se obtengan del alquiler del inmueble o de la venta del inmueble y de la prestación de servicios descritos en la nota 1(c).

Notas a los estados financieros (continuación)

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de los pagos futuros de la Sociedad sobre la base de las obligaciones contractuales no descontadas que surgen de los acuerdos respectivos:

	Menos de 3 meses S/(000)	De 3 a 12 meses S/(000)	De 1 a 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2022				
Cuentas por pagar comerciales	80	-	-	80
Cuentas por pagar a relacionadas	924	-	-	924
Otras cuentas por pagar	1,866	-	-	1,866
Obligaciones financieras	-	140	-	140
Total pasivos	2,870	140	-	3,010
Al 31 de diciembre de 2021				
Cuentas por pagar comerciales	47	-	-	47
Cuentas por pagar a relacionadas	749	-	-	749
Otras cuentas por pagar	1,038	-	-	1,038
Obligaciones financieras	-	338	136	474
Total pasivos	1,834	338	136	2,308

(d) Manejo de capital -

La Sociedad administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Sociedad es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Sociedad cuando gestiona su capital es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el estado de situación financiera son: (i) salvaguardar la capacidad de la Sociedad para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

La Sociedad monitorea el capital utilizando el índice de apalancamiento, el cual representa la deuda neta sobre el capital más la deuda neta. La Sociedad incluye dentro de la deuda neta las obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital incluye el capital social y los resultados acumulados.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, no ha existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Sociedad.

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por pagar comerciales	80	47
Cuentas por pagar relacionadas	924	749
Otras cuentas por pagar	1,866	1,038
Obligaciones financieras	140	474
Menos - Efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en garantía	(249)	(92)
Deuda neta (A)	2,761	2,216
Total Patrimonio	2,267	4,406
Total Patrimonio y deuda neta (B)	5,028	6,622
Índice de apalancamiento (A/B)	54,91	33.46

22. Valor razonable de los instrumentos financieros

(a) 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.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

(b) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -

Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a los fondos administrados, cuentas por cobrar a relacionadas, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Instrumentos financieros de tasa fija-

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

23. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos de carácter financiero-contable que puedan afectar la interpretación de los presentes estados financieros.



COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

CONSTANCIA DE HABILITACIÓN

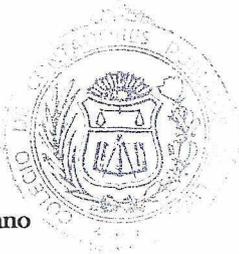
El Decano y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que, en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**TANAKA VALDIVIA & ASOCIADOS SOCIEDAD CIVIL
DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
SOCIEDAD: S0761**

Se encuentra, HABIL, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N° 13253 y su modificación Ley N° 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 de MARZO del 2023.

Lima, 09 de AGOSTO de 2022.

CPC. Rafael Enrique Velásquez Soriano
DECANO



CPC. David Eduardo Bautista Izquierdo
DIRECTOR SECRETARIO

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

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved