

FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

Y EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



PIERREND, GÓMEZ & ASOCIADOS
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada
Auditores - Consultores

FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas, de la 1 a la 14.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno del Fondo relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos fundamento para nuestra opinión de auditoría.

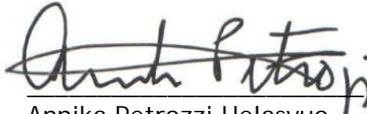
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú
18 de marzo de 2021

Refrendado por

Pierrend, Gomez & Asociados

 (Socia)
Annika Petrozzi Helasvuo
CPC Matricula N° 01-21006

FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo	5	385,511	912,305
Cuentas por cobrar diversas		47,735	265
		-----	-----
Total activo corriente		433,246	912,570
		-----	-----
ACTIVO NO CORRIENTE			
Intereses por cobrar	6	7,237,704	4,358,392
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	6	26,174,570	18,386,677
		-----	-----
Total activo no corriente		33,412,274	22,745,069
		-----	-----
Total activo		33,845,520	23,657,639
		=====	=====
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	7	3,700,051	-
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	9	464,243	702,175
Cuentas por pagar a partícipes	8	552,695	-
Cuentas por pagar diversas		71,231	10,808
		-----	-----
Total pasivo corriente		4,788,220	712,983
		-----	-----
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	7	2,753,077	-
		-----	-----
Total pasivo no corriente		2,753,077	-
		-----	-----
Total pasivo		7,541,297	-
		-----	-----
PATRIMONIO	8		
Capital		19,082,865	17,613,897
Primas de emisión		2,248,790	2,064,936
Resultados acumulados		4,972,568	3,265,823
		-----	-----
Total patrimonio		26,304,223	22,944,656
		-----	-----
Total pasivo y patrimonio		33,845,520	23,657,639
		=====	=====

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

FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
INGRESOS			
Intereses por rendimiento de bonos	6	3,383,832	3,477,501
Intereses por depósitos a plazo		40	67
		-----	-----
		3,383,872	3,477,568
		-----	-----
(GASTOS) INGRESOS OPERATIVOS			
Remuneraciones de la Sociedad Administradora	9	(793,334)	(829,505)
(Pérdida) utilidad por variación en el valor razonable de las inversiones financieras	6	(445,043)	404,898
Otros gastos	10	(438,834)	(392,336)
Ganancia por diferencia de cambio, neta		84	4
		-----	-----
Utilidad neta		1,706,745	2,660,629
		=====	=====

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

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

FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>CAPITAL</u>	<u>PRIMAS DE EMISIÓN</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL PATRIMONIO</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	8,436,165	399,847	605,194	9,441,206
Suscripciones de aportes (Nota 8 (a))	9,177,732	1,665,089	-	10,842,821
Utilidad neta	-	-	2,660,629	2,660,629
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	17,613,897	2,064,936	3,265,823	22,944,656
Suscripciones de aportes (Nota 8 (a))	2,668,271	577,246	-	3,245,517
Rescates por derecho de separación (Nota 8 (a))	(1,199,303)	(393,392)	-	(1,592,695)
Utilidad neta	-	-	1,706,745	1,706,745
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19,082,865	2,248,790	4,972,568	26,304,223
	=====	=====	=====	=====

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

FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad neta		1,706,745	2,660,629
Más (menos) ajuste a la utilidad neta:			
Pérdida (utilidad) por variación en el valor razonable de las inversiones financieras	6	445,043	(404,898)
Intereses devengados por obligaciones financieras		38,127	-
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:			
Compras de bonos	6	(9,458,000)	(9,249,455)
Prepagos de bonos	6	1,225,064	-
Aumento de cuentas por cobrar diversas		(47,470)	-
Aumento de intereses por cobrar		(2,879,312)	(3,477,501)
(Disminución) aumento de remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora		(237,932)	506,381
Aumento de cuentas por pagar diversas		60,423	5,557
		-----	-----
EFFECTIVO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(9,147,312)	(9,959,287)
		-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Rescates de capital y primas de emisión por derecho de separación	8 (a)	(1,040,000)	-
Aportes de capital y primas de emisión	8 (a)	3,245,517	10,842,821
Préstamos obtenidos		6,415,001	-
		-----	-----
EFFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		8,620,518	10,842,821
		-----	-----
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO		(526,794)	883,534
SALDO INICIAL DE EFECTIVO		912,305	28,771
		-----	-----
SALDO FINAL DE EFECTIVO	5	385,511	912,305
		=====	=====

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

FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

1. IDENTIFICACIÓN, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y OTROS ASUNTOS

a) Identificación

FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSIÓN (en adelante el Fondo) se constituyó por oferta privada en la ciudad de Lima, Perú, el 1 de marzo de 2019 e inició sus actividades el 25 del mismo mes. El Fondo es de capital cerrado y su número de cuotas es fijo.

El 23 de diciembre de 2020, el Fondo fue inscrito en la sección correspondiente del Registro Público del Mercado de Valores y de igual forma, su respectivo Reglamento de Participación, constituyéndose ya no como un Fondo Privado, sino como un Fondo Público bajo el régimen simplificado, regulado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante SMV).

Su duración es de cuatro años; plazo que podrá ser ampliado por decisión de la Asamblea General de Partícipes. El Fondo operará con un capital de hasta US\$ 35,000,000, siendo su capital de US\$ 19,082,865 al 31 de diciembre de 2021 (US\$ 17,613,897 al 31 de diciembre de 2020).

El Fondo es administrado por Core Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la Sociedad Administradora), a cambio de lo cual se le paga una remuneración (Ver Nota 9). La Sociedad Administradora ha sido autorizada a operar por Resolución SMV N° 068-2017-SMV/02 de fecha 3 de agosto de 2017.

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

b) Actividad económica

De acuerdo con lo establecido en su Reglamento de Participación, el Fondo se dedica a invertir sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda (bonos convertibles en acciones), inscritos o no en el Registro Público del Mercado de Valores, emitidos para financiar el desarrollo de proyectos inmobiliarios de las empresas del Grupo Edifica (Ver Nota 6). Dichos bonos se encuentran garantizados con el patrimonio del emisor (Ver Nota 3 (ii)).

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

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

Los principales gastos asumidos por el Fondo se encuentran establecidos en el Reglamento de Participación y corresponden a las remuneraciones a la Sociedad Administradora, (que incluye una comisión fija y una comisión de éxito) (Ver Nota 9), y gastos generales.

c) COVID-19

Como consecuencia de la pandemia existente en el mundo causado por el virus SARS-CoV-2, el Gobierno del Perú declaró en emergencia nacional al país desde el 16 de marzo de 2020, motivando el aislamiento social y la suspensión, en los propios centros de labores, de toda actividad industrial, comercial y de servicios no ligada a los procesos alimenticios, servicios hospitalarios y algunos otros sectores estratégicos, así como el cierre de fronteras terrestres, aéreas y marítimas, tanto internacionales e internas, sin afectar la carga y descarga de bienes.

Las actividades económicas se han ido reanudando de forma gradual y progresiva de acuerdo con el plan de fases de reactivación económica dictado por el Gobierno del Perú, y al 31 de diciembre de 2021, la mayoría de éstas se han normalizado. Sin embargo, debido al Covid-19 y a la coyuntura política, el rendimiento estimado del Fondo disminuyó en 35% con respecto al año anterior, como consecuencia de la reducción en la velocidad de venta y del incremento de los descuentos en los precios de los departamentos y oficinas, factores que impactaron negativamente en la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios en los cuales invierte. Asimismo, el Fondo ha tenido que obtener financiamiento mediante la emisión de bonos y papeles comerciales para poder terminar de invertir en los proyectos que ya tenía en cartera y cumplir con sus obligaciones.

d) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros del año 2020 han sido autorizados por la Gerencia de la Sociedad Administradora en febrero de 2022 y serán presentados para su aprobación por la Asamblea General de Partícipes que se llevará a cabo durante el primer semestre de 2022. En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Asamblea General de Partícipes sin modificaciones.

Los estados financieros auditados del año 2020 fueron aprobados por la Asamblea General de Partícipes el 28 de abril de 2021.

e) Impuesto a la renta

El Fondo no está afecto al impuesto a la renta. El cambio en el valor anual de la participación en las utilidades del Fondo se atribuye a los partícipes, que son considerados los contribuyentes del impuesto a la renta. (Ver Nota 12 (a)).

2. POLÍTICAS CONTABLES QUE SIGUE EL FONDO

A continuación se señalan las principales políticas contables adoptadas por el Fondo en la preparación y presentación de sus estados financieros. Han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) bajo principios y criterios aplicados consistentemente por los años presentados.

(a) Bases de preparación

- (i) En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Gerencia de la Sociedad Administradora ha cumplido con las NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2021.
- (ii) La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Sociedad Administradora, que manifiesta expresamente haber cumplido con la aplicación de las NIIF en su totalidad, sin restricciones ni reservas.
- (iii) Los estados financieros han sido preparados en términos de costos históricos a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Administradora, excepto por las inversiones financieras y otros activos financieros que han sido medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

(b) Nuevas normas contables

A continuación se resumen las normas que entraron en vigor en el año 2021 pero no tuvieron efecto en los estados financieros del Fondo:

- Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 - Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2.
- Enmiendas a la NIIF 16 - Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

(c) Estimaciones y juicios contables críticos

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

El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Gerencia de la Sociedad Administradora son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante.

Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca.

Las estimación incluida en los estados financieros adjuntos está referida a la medición del valor razonable de activos y pasivos financieros.

(d) Transacciones en moneda extranjera

- Moneda funcional y moneda de presentación

Para expresar sus estados financieros, la Gerencia de la Sociedad Administradora ha determinado su moneda funcional sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación del valor de las inversiones que efectúa y de los gastos que se incurren para efectuar dichas inversiones. Los estados financieros se

presentan en dólares estadounidenses, que es a su vez, la moneda funcional y la moneda de registro del Fondo. Todas las transacciones son medidas en la moneda funcional y por el contrario, moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

- Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en dólares estadounidenses aplicando los tipos de cambio del día de la transacción. Los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 están valuados al tipo de cambio de cierre del año. Las diferencias de cambio que se generan entre el tipo de cambio registrado al inicio de una operación y el tipo de cambio de liquidación de la operación o el tipo de cambio de cierre del año, se presentan como ganancia por diferencia de cambio, neta en el estado de resultado integral.

(e) Clasificación y medición de instrumentos financieros

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

Activos financieros -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados corresponden al efectivo e inversiones financieras.

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros. Las inversiones financieras corresponden a bonos.

Los cambios en el valor razonable de estos activos y el interés ganado por los rendimientos de las inversiones financieras son registrados en el estado de resultado integral.

Pasivos financieros -

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

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

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

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

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

(f) Compensación de activos y pasivos financieros

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

(g) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

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

(h) Deterioro de activos financieros

El Fondo reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se miden a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y todos los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para exposiciones crediticias para las cuales no ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen para eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los próximos doce meses (una pérdida crediticia esperada de doce meses). Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se requiere una estimación para pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante de la exposición, independientemente del momento del incumplimiento (una pérdida crediticia esperada de por vida).

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

(i) Provisiones

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

valor presente usando una tasa que refleje los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

(j) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

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

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

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando el Fondo:

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

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

(k) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los partícipes del Fondo se reconoce en el patrimonio de acuerdo con la política que, por este concepto, está establecida en el Reglamento de Participación del Fondo.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 10º "Política de entrega de beneficios (dividendos)" del Reglamento de Participación del Fondo, la Sociedad Administradora podrá repartir beneficios a cuenta. Si los beneficios entregados a cuenta resultaran mayores a las utilidades del periodo respectivo, las sumas entregadas constituirán cuenta por cobrar a favor del Fondo. Se podrán compensar dichos importes contra beneficios que se generen en ejercicios posteriores.

(l) Reconocimiento de ingresos por intereses, diferencias de cambio y otros ingresos

Los intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

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

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

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

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

- (n) Contingencias

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

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

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

- (o) Nuevos pronunciamiento contables

La Gerencia de la Sociedad Administradora decidió adoptar en el momento de su vigencia, y no adoptar anticipadamente, las normas e interpretaciones contables que fueron emitidas por el IASB y que serán efectivas a partir del 1 de enero de 2022 o en fecha posterior (Ver Nota 13).

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN DE CAPITAL

- (a) Factores de riesgo financiero

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

- (i) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge de la administración del capital de trabajo, de los cargos financieros y de los repagos del capital de los instrumentos de deuda. Es el riesgo de que el Fondo tenga dificultades para cumplir con el pago de sus obligaciones cuando estas venzan.

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

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

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

<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Obligaciones financieras	3,700,051	2,753,077	6,453,128
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	464,243	-	464,243
Cuentas por pagar a partícipes	552,695	-	552,695
Cuentas por pagar diversas	61,861	-	61,861
	-----	-----	-----
Total	4,778,850	2,753,077	7,531,927
	=====	=====	=====
<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	702,175	-	702,175
Cuentas por pagar diversas	10,808	-	10,808
	-----	-----	-----
Total	712,983	-	712,983
	=====	=====	=====

(ii) Riesgo de crédito

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

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

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

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

(iii) Riesgo de interés

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

(iv) Riesgo de cambio

La mayoría de las operaciones del Fondo se realizan en dólares estadounidenses; sin embargo, ha adquirido instrumentos financieros (bonos convertibles en acciones) en soles los cuales han sido indexados en términos de dólares estadounidenses. La Gerencia de la Sociedad Administradora considera que la exposición a los tipos de cambio no afecta significativamente los resultados financieros del Fondo.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional.

Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era de US\$ 0.2516 para las operaciones de compra y US\$ 0.2501 para las operaciones de venta (al 31 de diciembre de 2020 fue de US\$ 0.2764 para las operaciones de compra y US\$ 0.2759 para las operaciones de venta).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo tenía los siguientes activos y pasivos en soles:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Activos</u>		
Efectivo (Nota 5)	8,226	12,208
	-----	-----
<u>Pasivos</u>		
Cuentas por pagar diversas	2,400	-
	-----	-----
Posición activa neta	5,826	12,208
	=====	=====

Se han asumido diversas hipótesis de variación del sol con respecto al dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

Para este efecto, se comparó el tipo de cambio promedio del año con el tipo de cambio calculado de acuerdo con los porcentajes indicados más adelante. Estos porcentajes de variación se han basado en escenarios potencialmente probables de la evolución de la economía peruana y permiten determinar la ganancia y pérdida de cambio del ejercicio. Como base se consideró el tipo de cambio promedio del año 2021 de US\$ 0.251 (US\$ 0.276 en el año 2020).

Se ha efectuado un análisis de la sensibilidad de la utilidad neta de los años 2021 y 2020 con respecto al efecto de la variación del tipo de cambio del sol en los activos y pasivos financieros denominados en esa moneda. Si el tipo de cambio del sol se hubiera incrementado o disminuido con respecto a la moneda funcional (dólares estadounidenses) según los porcentajes estimados a continuación, estos hubieran sido los efectos (expresado en dólares estadounidenses):

<u>2021</u>		<u>2020</u>	
<u>Porcentaje de cambio</u>	<u>Efecto en el resultado del año</u>	<u>Porcentaje de cambio</u>	<u>Efecto en el resultado del año</u>
+ 5%	73	+ 5%	168
- 5%	(73)	- 5%	(168)

(b) Gestión de capital

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

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

4. PRINCIPALES INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

En opinión la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor razonable de sus instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dicha fecha.

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

Jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

El proceso de valorización de los bonos sigue las etapas que se detallan a continuación:

1. Hallar la tasa de descuento del instrumento en un momento del tiempo, la cual se compone de:
 - a. Spread Base: rendimiento adicional por realizar la inversión en el instrumento y no en algún bono gubernamental; depende de la duración financiera del instrumento.
 - b. Spread de Crédito: rendimiento del instrumento asociado a la probabilidad de que este caiga en default.
 - c. Tasa de Riesgo País.
2. Descontar cada flujo a la tasa de descuento obtenida y descontarle el monto de intereses corridos a la fecha de valorización.

Para obtener la tasa de descuento del instrumento, se modela un proyecto inmobiliario típico, por el cual se realizan tres emisiones en diversos momentos de su vida: cuatro meses antes de comenzar ventas, al cuarto mes de iniciar ventas (16% vendido) y al octavo mes de iniciar ventas (31% vendido); cada emisión posee una TIR de 20%. Asimismo, se asume que, en el momento de la segunda emisión, el rendimiento del instrumento es igual a la tasa de descuento (20%).

Lo anterior permite indexar el Spread Base y el Spread de Crédito, lo cual, a su vez posibilita valorizar los bonos en cualquier momento del tiempo con las condiciones específicas aplicables a cada proyecto inmobiliario.

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

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

5. EFFECTIVO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	S/	US\$	S/	US\$
Cuentas corrientes bancarias(a)	8,226	385,511	12,208	912,305
	=====	=====	=====	=====

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

6. INVERSIONES FINANCIERAS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

A continuación se presenta la composición del rubro, que corresponde a bonos emitidos por las siguientes entidades:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés (*)		2021			2020		
		fija	Variable	Costo		Valor razonable	Costo		Valor razonable
				S/	US\$	US\$	S/	US\$	US\$
Inversiones Inmobiliarias Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	25.22%	3,719,100	1,127,000	1,218,283	3,719,100	1,127,000	1,407,214
Inversiones Inmobiliarias Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	25.22%	1,677,500	500,000	538,483	1,677,500	500,000	649,771
Proyectos e Inversiones Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	24.12%	5,032,500	1,500,000	1,677,379	5,032,500	1,500,000	1,955,857
Desarrolladora de Proyectos Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.41%	8,387,500	2,500,000	2,791,667	8,387,500	2,500,000	2,885,033
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinte S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	2,600,730	781,000	749,459	2,600,730	781,000	801,989
Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	895,770	269,000	234,890	895,770	269,000	250,682
Proyectos e Inversiones Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	24.12%	678,600	200,000	219,803	678,600	200,000	263,730
Desarrolladora de Proyectos Edifica S.A.C.	16/03/2023	3%	20.41%	1,014,507	299,000	329,684	1,014,507	299,000	352,880
Inmobiliaria Edifica y Desarrollo S.A.C.	25/03/2023	3%	13.08%	4,565,000	1,375,000	1,315,355	4,565,000	1,375,000	1,008,729
Proyectos e Inversiones Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	24.12%	2,927,496	858,000	937,391	2,927,496	858,000	1,160,043
Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.41%	1,020,188	299,000	262,355	1,020,188	299,000	279,574
Inmobiliaria Edifica y Desarrollo S.A.C.	25/03/2023	3%	13.08%	6,001,708	1,759,000	1,684,184	6,001,708	1,759,000	1,272,207
Desarrolladora de Proyectos Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	1,020,188	299,000	328,265	1,020,188	299,000	352,856
Inversiones Inmobiliarias Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	25.22%	2,831,960	830,000	872,932	2,831,960	830,000	1,105,956
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.00%	2,542,699	716,455	785,312	2,542,699	716,455	560,505
Inmobiliarias Edifica y Desarrollo S.A.C.	25/03/2023	3%	13.08%	2,466,800	700,000	671,630	2,466,800	700,000	511,310
Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	4,622,145	1,285,000	1,137,092	4,622,145	1,285,000	1,200,227
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.00%	888,459	247,000	269,814	888,459	247,000	196,117
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinte S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	514,371	143,000	137,713	514,371	143,000	146,476
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.00%	396,110	110,000	119,969	396,110	110,000	86,629
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinte S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	4,681,300	1,300,000	1,252,231	4,681,300	1,300,000	1,320,629
Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	1,692,470	470,000	416,453	1,692,470	470,000	431,133
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.00%	842,295	233,000	253,560	842,295	233,000	187,130
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	1,863,225	507,000	431,343	-	-	-
Desarrolladora de Proyectos Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.41%	3,693,760	970,000	1,039,736	-	-	-
Inmobiliaria Edifica y Desarrollo S.A.C.	25/03/2023	3%	13.08%	5,963,328	1,566,000	1,508,987	-	-	-
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.00%	3,392,571	867,000	936,100	-	-	-
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.00%	1,602,455	393,254	424,120	-	-	-
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.00%	2,948,508	721,331	777,367	-	-	-
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	25/03/2023	3%	20.00%	1,875,020	454,000	488,880	-	-	-
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	1,227,600	300,000	257,477	-	-	-
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	2,163,885	522,936	449,308	-	-	-
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	3,110,302	777,415	668,369	-	-	-
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	25/03/2023	3%	10.00%	4,617,253	1,154,000	988,979	-	-	-
				-----	-----	-----	-----	-----	-----
				93,477,303	26,033,391	26,174,570	61,019,396	17,800,455	18,386,677
				=====	=====	=====	=====	=====	=====

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

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

Los bonos fueron emitidos por empresas del Grupo Edifica con el objetivo de financiar los siguientes proyectos inmobiliarios: "The Park" ubicado en el distrito de Lince; "Studio 4" en el distrito de Barranco; "Grimaldo 247", "Sevilla", "Atelier" y "Bohem" en el distrito de Miraflores; "Alta", "Plaza 27" y "The Classic" ubicados en el distrito de San Isidro.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	18,386,677	8,732,324
Compras	9,458,000	9,249,455
Prepagos	(1,225,064)	-
(Pérdida) utilidad por variación en el valor razonable	(445,043)	404,898
	-----	-----
Saldo final	26,174,570	18,386,677
	=====	=====

Durante los años 2021 y 2020 los bonos han devengado intereses por US\$ 3,383,832 y US\$ 3,477,501, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo pendiente de cobro es de US\$ 7,237,704 y US\$ 4,358,392, respectivamente.

Los bonos se encuentran garantizados con el patrimonio del emisor.

7. OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación se presenta la composición del rubro, que corresponde a bonos y papeles comerciales emitidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2021:

	<u>Cantidad de certificados</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Total</u> US\$	<u>Corriente</u> US\$	<u>No corriente</u> US\$
<u>Bonos</u>							
Primera emisión	7	Entre 8% y 9%	13/07/2021	13/01/2023	900,491	-	900,491
Segunda emisión	5	7.50%	27/07/2021	26/06/2022	315,187	315,187	-
Tercera emisión	4	7.50%	11/08/2021	10/07/2022	180,107	180,107	-
Cuarta emisión	7	Entre 9%, 10%12%	01/09/2021	02/09/2022	1,221,010	1,221,010	-
Quinta emisión	16	Entre 10.50% y 11.50%	29/10/2021	28/04/2023	1,852,586	-	1,852,586
					-----	-----	-----
					4,469,381	1,716,304	2,753,077
<u>Papeles comerciales</u>							
Primera emisión	10	Entre 9% y 12%	22/09/2021	22/09/2022	1,175,967	1,175,967	-
Segunda emisión	7	Entre 10.50% y 13.50%	15/10/2021	15/10/2022	807,780	807,780	-
					-----	-----	-----
					1,983,747	1,983,747	-
					-----	-----	-----
				Total	6,453,128	3,700,051	2,753,077
					=====	=====	=====

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con el patrimonio del Fondo.

8. PATRIMONIO

- (a) Capital - Está representado por 19,082,865 cuotas de participación (17,613,897 al 31 de diciembre de 2020), cuyo valor nominal es de un dólar estadounidense cada una, totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Fondo cuenta con 69 y 74 partícipes, respectivamente; personas naturales domiciliadas y no domiciliadas en el país. Los partícipes no tienen límite en relación con su participación en el capital. En el año 2021 se hicieron aportes por un total de US\$ 3,245,517 en las siguientes fechas: 24 de febrero, 17 de mayo, 27 de julio y 27 de setiembre de 2021, por US\$ 444,937, US\$ 2,715,902, US\$ 60,000 y US\$ 24,678, respectivamente. Estos importes se componen de capital por US\$ 2,668,271 y primas de emisión por US\$ 577,246.

En el año 2020 se hicieron aportes por un total de US\$ 10,842,821 en las siguientes fechas: 28 de febrero, 29 de abril, 2 de junio, 7 de julio, 19 de agosto, 25 de setiembre, 6 de noviembre y 21 de diciembre de 2020, por US\$ 4,161,647, US\$ 190,998, US\$ 1,191,293, US\$ 316,631, US\$ 129,999, US\$ 1,694,623, US\$ 1,937,799 y US\$ 1,219,831, respectivamente. Estos importes se componen de capital por US\$ 9,177,732 y primas de emisión por US\$ 1,665,089.

Ciertos partícipes ejercieron su derecho de separación mediante el rescate de capital y primas de emisión de acuerdo con lo establecido en el artículo 49° del Reglamento de Participación. Los reembolsos ascendieron a US\$ 1,592,695 (US\$1,199,303 de capital y US\$ 393,392 de primas de emisión). De dicho monto se pagó US\$ 1,040,000, quedando pendiente de pago US\$ 552,695 al 31 de diciembre del 2021 y se presentan como cuentas por pagar a partícipes en el estado de situación financiera. Estas obligaciones fueron pagadas en su totalidad en enero de 2022.

- (b) Primas de emisión - Corresponden a la diferencia entre el valor nominal y el valor cuota de cada participación pagado al momento de la suscripción de nuevas cuotas.

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

- (c) Resultados acumulados - Son susceptibles de ser distribuidos como beneficios entre los partícipes.

- (d) Al 31 de diciembre de 2021, el valor cuota de cada participación es de US\$ 1.378421 y al 31 de diciembre de 2020 el valor cuota ascendió a US\$ US\$ 1.30265. Dicho valor es determinado dividiendo el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas suscritas y totalmente pagadas a la fecha de cierre.

9. REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora recibe una remuneración anual por la administración del Fondo del 1.75% del patrimonio más el Impuesto General a las Ventas, que es devengada y cobrada de manera mensual. Para efectos de calcular esta remuneración se usa como base el valor del patrimonio del Fondo del mes inmediatamente vencido, sin considerar el pago de la remuneración por administración del mes correspondiente.

Adicionalmente, la Sociedad Administradora recibe como parte de su retribución, una comisión de éxito equivalente a un 20% de las utilidades totales acumuladas del Fondo más el Impuesto General a las Ventas, siempre que estas alcancen una rentabilidad mayor o igual al 12% anual en dólares estadounidenses, que se hace efectiva al cierre de cada año.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 el saldo pendiente de pago es de US\$ 464,243 y US\$ 702,175, respectivamente, y el gasto devengado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de US\$ 793,334 (comisión fija de US\$ 438,334 y comisión de éxito por US\$ 355,000) y US\$ 829,505 (comisión fija de US\$ 286,257 y comisión de éxito por US\$ 543,248) respectivamente.

10. OTROS GASTOS

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses de obligaciones financieras	176,039	-
Impuesto General a las Ventas	159,773	185,343
Comisiones por suscripción de cuotas	48,683	162,642
Servicios de valuación	22,500	27,750
Otros menores	31,839	16,601
	-----	-----
	438,834	392,336
	=====	=====

11. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES

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

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

La Sociedad Administradora, sus directores, gerentes o accionistas con una participación superior al diez por ciento del capital, los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona que participe en las decisiones de inversión del Fondo o que debido a su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión del Fondo, están prohibidas de:

- (a) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, bienes o derechos del Fondo, ni arrendar o ceder en cualquier forma a título oneroso, los bienes o derechos de la Sociedad Administradora al Fondo.
- (b) Dar préstamos al Fondo, excepto que los partícipes no vinculados a la Sociedad Administradora ni a la entidad o persona que otorgaría el préstamo, hayan previamente autorizado el mismo, así como sus condiciones.
- (c) Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del Fondo.
- (d) Efectuar cobros directa o indirectamente al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado.
- (e) Ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora de fondos de inversión.

La Sociedad Administradora estará obligada a indemnizar al Fondo por los perjuicios que ella o cualquiera de sus dependientes o personas que le presten servicios le causaren, como consecuencia de la ejecución u omisión, según corresponda, de cualquiera de las prohibiciones contenidas en la Ley, el Reglamento de Fondos de Inversión o al Reglamento de Participación del Fondo. Las personas que hubieren participado serán solidariamente responsables del reembolso por el daño ocasionado.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se ha cumplido con las restricciones mencionadas.

12. SITUACIÓN TRIBUTARIA

- (a) El régimen tributario vigente para los fondos de inversión es el siguiente:
- (a.1) Los fondos de inversión no son contribuyentes del impuesto a la renta.
 - (a.2) El contribuyente en los fondos de inversión será el partícipe del mismo, respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital gravadas con el impuesto que generen los fondos.
 - (a.3) La Sociedad Administradora es agente de retención del Impuesto a la Renta respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o atribuyan estos fondos de inversión a sus partícipes, según sea el caso y emitir los certificados de atribución y retenciones respectivas; asimismo, debe presentar una declaración jurada anual en la que se incluya la información que corresponda a cada fondo de inversión que la Sociedad Administradora administre y la declaración y pago de las retenciones efectuadas.
 - (a.4) Las utilidades, rentas o ganancias de capital provenientes de los fondos de inversión, incluyendo las que resultan de la redención o rescate de los valores mobiliarios emitidos a nombre de los citados fondos, se atribuirán al cierre del ejercicio, a los respectivos partícipes, previa deducción de los gastos admitidos para determinar las rentas de segunda y de tercera categoría o de fuente extranjera, según corresponda.

De igual forma, la Sociedad Administradora deberá atribuir a los partícipes las pérdidas netas y los créditos por el impuesto a la renta de rentas de fuente extranjera, de acuerdo con las normas sobre la materia.
 - (a.5) En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución se establece lo siguiente:
 - ✓ Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados en el país y se trate de rentas de segunda categoría y rentas y pérdidas de fuente extranjera distintas a las de tercera categoría, la atribución deberá efectuarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas sean percibidas por el partícipe.
 - ✓ Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados en el país y se trate de rentas y pérdidas de tercera categoría y de fuente extranjera provenientes de la explotación de un negocio o empresa en el exterior, la atribución deberá realizarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por los fondos o al cierre de cada ejercicio.

- ✓ En los casos de partícipes no domiciliados en el país, la oportunidad para efectuar la atribución de las rentas será cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los valores mobiliarios emitidos por los fondos o, en general, cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas a los partícipes.

13. NORMAS Y ENMIENDAS A LAS NIIF EMITIDAS QUE NO SON EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que han sido emitidas, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros del Fondo. Se desconoce el impacto que su aplicación inicial tendrá en los estados financieros, debido a que su importe no se puede estimar de manera razonable. La Gerencia de la Sociedad Administradora tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando entren en vigencia.

- Enmiendas a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

Publicadas en enero de 2020. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente.

- NIIF 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros

Enmienda publicada en mayo de 2020 como parte del proceso de mejoras anuales 2018-2020, efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se permite su adopción anticipada.

- Definición de Estimaciones Contables - Enmiendas a la NIC 8

Modificaciones publicadas en febrero de 2021. Las modificaciones son efectivas a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que ocurran a partir del inicio de ese período.

- Información a revelar sobre políticas contables - Enmiendas a la NIC 1 y Documento de Práctica 2 de las NIIF

Modificaciones publicadas en febrero de 2021. Las modificaciones son aplicables para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada.

14. EVENTOS POSTERIORES

No han ocurrido situaciones entre el 1 de enero y el 17 de marzo de 2022 que requieran ajuste o revelación a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.