

FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Y EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



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

FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

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 OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y 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 (IASB).

### Fundamentos para nuestra opinión

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

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

### Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos claves de auditoría han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos; sin embargo, no emitimos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos claves de auditoría	Cómo se trató el asunto clave en nuestra auditoría
<p>Valorización de las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados (bonos)</p> <p>La determinación del valor razonable de las inversiones financieras (bonos) se realiza mediante técnicas de valoración que pueden tomar en consideración, entre otros aspectos, datos que no se basan en datos de mercado observables o complejos modelos de valoración que requieren un elevado grado de juicio. En este sentido, hemos considerado que existe un riesgo inherente significativo asociado a la valoración de los instrumentos financieros contabilizados a valor razonable debido a que la valuación de las inversiones involucra suposiciones, estimaciones y proyecciones; sin embargo, supone una valoración razonable del valor económico basada en la información disponible en el momento de la evaluación.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en la realización de pruebas sustantivas, entre las cuales detallamos las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hemos obtenido entendimiento del proceso de valoración de las inversiones financieras (bonos) con la Gerencia de la Sociedad Administradora y dando lectura al Reglamento de Participación del Fondo relacionado a su política de inversión.</li> <li>• Solicitamos el vector de precios proporcionado por Proveedor Integral de Precios del Perú S.A. autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores y verificamos que los montos registrados contablemente coincidan con los valores determinados en el informe correspondiente, para el 100% de las inversiones (bonos).</li> <li>• Nuestro especialista revisó la metodología de valoración utilizada por Proveedor Integral de Precios del Perú S.A., concluyendo que es razonable.</li> <li>• Solicitamos el detalle de los saldos de las inversiones financieras, evaluando la integridad, exactitud y calidad de los reportes y su conciliación con los registros contables.</li> <li>• Realizamos la lectura de las actas del Comité de Inversiones a efectos de verificar la aprobación de la adquisición de los bonos.</li> <li>• Revisamos los contratos y certificados emitidos de los bonos y confirmamos a los custodios de los mismos para verificar la existencia, propiedad y los importes registrados del capital.</li> </ul>

#### Otra información

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

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

Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o, de cualquier otro modo, la otra información parece contener una incorrección material.

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

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

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

Los encargados del Gobierno Corporativo de la Sociedad Administradora (CORE CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS S.A.), son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidad del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es más elevado que el no detectar uno que surge de un error, puesto que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones efectuadas por la Gerencia.

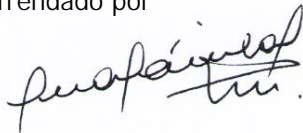
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la Gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, no se identificó alguna incertidumbre significativa relacionada a eventos o condiciones que pueden suscitar dudas significativas sobre la capacidad de FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN de continuar como empresa en marcha. Si llegáramos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría sobre la respectiva información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían originar que FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN deje de continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logre su presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto a información financiera de las principales actividades dentro del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables por la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fondo. Somos los únicos responsables por nuestra opinión de auditoría.
- Comunicamos a los encargados del Gobierno Corporativo de la Sociedad Administradora (CORE CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS S.A.), entre otros aspectos, del alcance y la oportunidad de la auditoría planificados, los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

Hemos comunicado al Gobierno Corporativo, el asunto que consideramos de mayor importancia en la auditoría del periodo corriente y lo hemos descrito en nuestro dictamen como un asunto clave de auditoría.

Lima, Perú  
27 de marzo de 2024

Refrendado por



(Socia)

Ana Dávila Tasaico  
Contadora Pública Colegiada  
Matrícula N° 27936



## FONDO OPORTUNIDAD SABBI- FONDO DE INVERSIÓN

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo	5	67,012	30,628
Intereses por cobrar	6 (a)	183,613	59,062
Cuentas por cobrar diversas		11	3
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	6	-	93,121
Total activo corriente		250,636	182,814
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	6	6,092,269	2,189,415
Total activo no corriente		6,092,269	2,189,415
Total activo		6,342,905	2,372,229
		=====	=====
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	7	29,942	3,193
Cuentas por pagar diversas		20,708	2,028
Total pasivo		50,650	5,221
PATRIMONIO	8		
Capital		5,416,190	2,224,135
Primas de emisión		563,362	93,658
Resultados acumulados		312,703	49,215
Total patrimonio		6,292,255	2,367,008
Total pasivo y patrimonio		6,342,905	2,372,229
		=====	=====

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

FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>INGRESOS</b>			
Intereses por rendimiento de bonos	6 (a)	148,375	64,831
Rescates de cuotas de participación	6 (b)	494,583	197,571
		-----	-----
		642,958	262,402
Costo de cuotas de participación	6 (b)	(387,893)	(193,036)
Costo de liquidación de bonos	6	(2,709)	-
		-----	-----
		252,356	69,366
<b>GASTOS (INGRESOS) OPERATIVOS</b>			
Remuneraciones de la Sociedad Administradora	7	(74,173)	(16,887)
Otros gastos	9	(44,025)	(17,521)
Otros ingresos		2	1,683
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	6	129,706	12,658
Pérdida por diferencia de cambio, neta		(378)	(50)
		-----	-----
		11,132	(20,117)
		-----	-----
Utilidad neta		263,488	49,249
		=====	=====

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 OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(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 2021	-	-	(34)	(34)
Suscripciones de aportes iniciales (Nota 8 (a))	2,275,179	96,689	-	2,371,868
Recompra de cuotas (Nota 8 (a))	(51,044)	(3,031)	-	(54,075)
Utilidad neta	-	-	49,249	49,249
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	2,224,135	93,658	49,215	2,367,008
Suscripciones de aportes (Nota 8 (a))	3,736,451	547,341	-	4,283,792
Recompra de cuotas (Nota 8 (a))	(544,396)	(77,637)	-	(622,033)
Utilidad neta	-	-	263,488	263,488
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	5,416,190	563,362	312,703	6,292,255
	=====	=====	=====	=====

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

FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad neta		263,488	49,249
Más (menos) ajustes a la utilidad neta:			
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	6	(129,706)	(12,658)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:			
Compras de bonos corporativos y cuotas de participación	6	(4,070,629)	(2,462,914)
Rescate de cuotas de participación	6 (b)	387,893	193,036
Liquidación de bonos	6	2,709	-
Aumento de intereses por cobrar		(124,551)	(59,062)
Aumento de cuentas por cobrar diversas		(8)	(3)
Aumento de remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora		26,749	3,193
Aumento (disminución) de cuentas por pagar diversas		18,680	(127,972)
		-----	-----
EFFECTIVO NETO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(3,625,375)	(2,417,131)
		-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Suscripciones de aportes de capital y primas de emisión	8 (a)	4,283,792	2,371,868
Recompra de cuotas	8 (a)	(622,033)	(54,075)
		-----	-----
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		3,661,759	2,317,793
		-----	-----
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO		36,384	(99,338)
		-----	-----
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		30,628	129,966
		-----	-----
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	5	67,012	30,628
		=====	=====

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

## FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

#### 1. IDENTIFICACIÓN, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y OTROS ASUNTOS

##### a) Identificación

FONDO OPORTUNIDAD SABBI - FONDO DE INVERSIÓN (en adelante el Fondo), se constituyó por oferta pública en la ciudad de Lima, Perú, con el nombre de FONDO OPORTUNIDAD CORE - FONDO DE INVERSIÓN, mediante Resolución de la Intendencia General de Superintendencia de Entidades No. 138-2021-SMV/10.2 de fecha 14 de diciembre de 2021 e inició sus actividades el 11 de enero de 2022. En diciembre de 2022 cambió de razón social a la actual. El Fondo se encuentra inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo el régimen general, regulado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante SMV).

Su duración es de 10 años contados a partir del inicio de actividades y está autorizado a operar con un capital de hasta US\$ 300,000,000, monto que puede variar por efecto de suscripciones adicionales y de retiros, tal como se establece en el Reglamento de Participación del Fondo, siendo su capital de US\$ 5,416,190 al 31 de diciembre de 2023.

Según Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 039- 2022 SMV/10.2 de fecha 6 de abril 2022, se dispuso la inscripción de una modificación al Reglamento de Participación del Fondo, que estableció que el capital objetivo estaría representado por cuotas de clase A (sin derecho a voto) y clase B (con derecho a voto), según artículo 33-A de su Reglamento.

El Fondo es administrado por Core Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A. (en adelante la Sociedad Administradora), a cambio de lo cual se le paga una remuneración (Ver Nota 7). La Sociedad Administradora ha sido autorizada a operar por Resolución SMV N° 068-2017-SMV/02 de fecha 3 de agosto de 2017. Posteriormente, por Resolución SMV N° 094-2022-SMV/02 de fecha 13 de octubre de 2022, la SMV autorizó a la Sociedad Administradora como administradora de fondos mutuos de inversión en valores.

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 tiene por objetivo invertir sus recursos en:

- ✓ Títulos valores representativos de deuda y de capital, inscritos o no en el Registro Público del Mercado de Valores.
- ✓ Valores mobiliarios emitidos o garantizados por el Estado o por otros gobiernos, bancos centrales y otras personas jurídicas de derecho público - privado extranjeras.
- ✓ Depósitos de entidades del sistema financiero nacional o extranjero, en moneda nacional o extranjera.
- ✓ Derechos sobre acreencias.

- ✓ De manera indirecta en la compra/venta de inmuebles, a través de una persona jurídica o un vehículo de propósito especial (conforme con la Ley del Mercado de Valores - LMV y el Reglamento de Procesos de Titulización de Activos).

Asimismo, el Fondo podrá invertir en la adquisición de derivados financieros e instrumentos financieros de rendimiento estructurado.

El horizonte temporal de las principales inversiones será entre doce meses y diez años.

Las inversiones del Fondo podrán ser realizadas en valores emitidos por personas jurídicas del Grupo Edifica. Asimismo, el Fondo podrá invertir en cuotas de fondos de inversión administradas por la Sociedad Administradora.

Las operaciones del Fondo están normadas por el Decreto Legislativo No. 861 - Ley del Mercado de Valores, el Decreto Legislativo No. 862, Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, la Resolución SMV No. 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 incluyen una comisión fija, una comisión de éxito y gastos generales.

c) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros del año 2023 han sido autorizados por la Gerencia de la Sociedad Administradora en enero de 2024, y serán presentados para su aprobación por la Asamblea General de Partícipes que se llevará a cabo durante el primer trimestre de 2024. En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Asamblea General de Partícipes sin modificaciones.

Los correspondientes al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados en la Asamblea General de Partícipes realizada el 26 de abril de 2023.

d) Impuesto a la renta

El Fondo no está afecto al impuesto a la renta. El cambio en el valor anual de la participación en las utilidades del Fondo se atribuye a los partícipes, que son considerados los contribuyentes del impuesto a la renta. (Ver Nota 11 (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 todas las NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2023.
- (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 y los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados.

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

Las modificaciones y nuevas NIIF que entraron en vigencia en el 2023, pero no tuvieron efecto en sus estados financieros, se resumen a continuación:

- Modificaciones a la NIC 8 - Definición de las estimaciones contables
- Modificaciones a la NIC 1 y Documento de Práctica de las NIIF N° 2 - Información a revelar sobre políticas contables

El Fondo decidió adoptar en el momento de su vigencia, y no adoptar anticipadamente, las modificaciones y nuevas NIIF que fueron emitidas por el IASB y que serán efectivas a partir del 1 de enero de 2024 o en fecha posterior (ver Nota 12).

(c) Estimaciones y juicios contables críticos

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

El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Gerencia de la Sociedad Administradora son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante. Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca.

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

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

Las transacciones por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 no han requerido la aplicación especial de juicios profesionales complejos al aplicar las políticas contables adoptadas por el Fondo.

(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 2023 y 2022 están valuados al tipo de cambio de cierre del año. Las diferencias de cambio que se generan entre el tipo de cambio registrado al inicio de una operación y el tipo de cambio de liquidación de la operación o el tipo de cambio de cierre del año forman parte del rubro pérdida por diferencia de cambio, neta en el estado de resultado integral.

(e) Clasificación y medición de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso del Fondo, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios descritos a continuación.

Activos financieros -

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

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

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

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

Los activos financieros del Fondo medidos a costo amortizado corresponden a intereses por cobrar y cuentas por cobrar diversas. Cuando estos activos financieros son de 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 realiza bajo el método de la tasa de interés efectiva. Estos activos financieros están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

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

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

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

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros. Las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados corresponden a bonos y cuotas de participación adquiridos en oferta privada.

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

Pasivos financieros -

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

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

Los pasivos financieros del Fondo medidos a costo amortizado corresponden a las remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora 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 hace utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral.

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

(f) Compensación de activos y pasivos financieros

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

(g) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

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

(h) Deterioro de activos financieros

La Gerencia de la Sociedad Administradora evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. La evaluación contempla un análisis colectivo y otro de naturaleza individual por deudor, con el propósito de identificar si el nivel de riesgo crediticio se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento del activo.

La evaluación colectiva comprende un análisis de los sectores en los que se colocan los fondos.

Cuando se concluye que el riesgo crediticio se ha incrementado de forma significativa desde la fecha de otorgamiento del crédito, se procede a evaluar el riesgo individual para todo el plazo de crédito, para aquellos deudores que han presentado signos de morosidad en el pasado y en el momento de la evaluación.

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



(i) Provisiones

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 a la política de beneficios establecida en el Reglamento de Participación del Fondo.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 11° "Política de entrega de beneficios (dividendos)" del Reglamento de Participación del Fondo, el Fondo no repartirá beneficios a los partícipes. No obstante, el Comité de Inversiones, por delegación de la Asamblea General de Partícipes, podrá acordar el reparto de beneficios si excepcionalmente considera que es más favorable para los partícipes.

- (l) Reconocimiento de ingresos por intereses por rendimiento de bonos, ingresos por diferencia de cambio y otros ingresos

Los ingresos provenientes de intereses por rendimiento de bonos 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.

Los otros ingresos se reconocen cuando se devengan.

- (m) Reconocimiento de gastos por remuneraciones a la Sociedad Administradora, otros gastos y gastos por diferencia 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 de las partidas reconocidas como un gasto financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

- (n) Contingencias

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

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

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

### 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN DE CAPITAL

- (a) Factores de riesgo financiero

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

- (i) Organismos para el manejo de riesgos

El Fondo cuenta con diferentes organismos separados e independientes responsables del manejo y monitoreo de riesgos, como se explica a continuación:

#### Sociedad Administradora -

La Sociedad Administradora proporciona los principios y guías para el manejo de riesgos en general, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de mercado, liquidez, operativos y riesgo de crédito.

#### Comité de Inversiones -

El Comité de Inversiones del Fondo, que está conformado por directores y gerentes de la Sociedad Administradora, es responsable de la estrategia utilizada para la mitigación de riesgos, así como de establecer los principios, políticas y límites generales para los diferentes tipos de riesgo; además, es responsable de monitorear los riesgos fundamentales y administrar y monitorear los riesgos relevantes.

#### (ii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como el riesgo de que el Fondo tenga dificultades para cumplir con el pago de sus obligaciones con terceros y partícipes, que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

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

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

El saldo de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de US\$ 50,443 y US\$ 5,216, respectivamente, con vencimientos menores a tres meses.

#### (iii) 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 en depósitos en bancos, intereses y cuentas por cobrar 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.

En cuanto a las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados, éstas se encuentran garantizadas con el patrimonio del emisor de los bonos y cuotas de participación.

La exposición al riesgo de crédito por los intereses y cuentas por cobrar diversas es mínima.

(iv) 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.

(v) Riesgo de cambio

La mayoría de las operaciones del Fondo se realizan en dólares estadounidenses. La Gerencia de la Sociedad Administradora considera que la exposición a los tipos de cambio no afecta significativamente los resultados 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 2023 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era de US\$ 0.270 para las operaciones de compra y US\$ 0.269 para las operaciones de venta. (US\$ 0.263 para la compra y US\$ 0.262 para la venta en 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo tenía una posición activa en soles de S/ 671 y S/ 666, respectivamente.

(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. Para administrar la estructura de capital, la Asamblea General de Partícipes puede ajustar el pago de dividendos a los partícipes, devolverles capital o emitir nuevas cuotas de participación.

No se realizaron cambios en los objetivos, políticas o procedimientos de gestión de capital durante los años 2023 y 2022.

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, intereses por cobrar, cuentas por cobrar diversas, inversiones financieras, remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora y cuentas por pagar diversas.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 para medir el valor razonable:

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

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

La valorización de las inversiones financieras (bonos) del Fondo fue realizada por un proveedor de precios autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores y se aplica para bonos a tasa fija del sector inmobiliario que no cuenten con clasificación de riesgo considerando los siguientes criterios:

- Para los bonos con garantías específicas, como hipotecas de terrenos con coberturas de 125% del valor de la emisión, el proveedor de precios considera en la valorización las características del bono, flujos de caja del bono, curva cero soberana en la moneda de emisión y el sustento de la constitución de las garantías.
- Para los bonos sin garantías específicas, que sólo cuentan con garantías genéricas del emisor, el proveedor de precios considera en la valorización las características del bono, flujos de caja del bono, curva cero soberana en la moneda de emisión y la clasificación crediticia otorgada por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones del emisor.

Las cuotas de participación se valorizan de acuerdo a los estados financieros trimestrales del Fondo utilizando la metodología del valor cuota, que consiste en dividir el valor del patrimonio del Fondo entre el número de cuotas suscritas y pagadas al momento de efectuar el cálculo.

El importe de los valores razonables reconocidos en los estados financieros adjuntos no necesariamente indica el monto por el cual el Fondo puede realizar las inversiones en una transacción actual. Efectos futuros podría afectar las estimaciones de valor razonables.

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

5. EFFECTIVO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	S/	US\$	S/	US\$
Cuentas corrientes bancarias (a)	671	67,012	666	30,628
	===	=====	====	=====

- (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 y cuotas de participación emitidos por las siguientes entidades (expresado en dólares estadounidenses):

2023

	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE VALORIZACIÓN (*)	COSTO	TOTAL VALOR RAZONABLE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
<u>Bonos Corporativos (a)</u>						
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.A.C	31/03/2025	99.99%	89,700	89,690	-	89,690
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	19/07/2026	99.22%	205,000	203,398	-	203,398
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	19/07/2026	98.16%	150,000	147,243	-	147,243
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.A.C	26/06/2026	101.12%	200,991	203,245	-	203,245
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	26/03/2025	100.56%	100,000	100,556	-	100,556
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	29/07/2026	100.11%	58,191	58,257	-	58,257
			-----	-----	-----	-----
			803,882	802,389	-	802,389
			-----	-----	-----	-----
<u>Cuotas de Participación (b)</u>						
		VALOR CUOTA	COSTO	VALOR RAZONABLE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.02575789	910,425	919,872	-	919,872
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.06762221	634,583	657,558	-	657,558
Fondo Edifica V - Fondo de inversión		1.21304462	476,897	526,119	-	526,119
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.08654373	460,002	468,797	-	468,797
Fondo Edifica Global - Fondo de inversión		1.18547273	396,034	433,163	-	433,163
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.04006767	346,700	349,256	-	349,256
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.02966788	275,000	283,159	-	283,159
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		0.96850017	254,597	241,315	-	241,315
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.00578731	250,000	251,447	-	251,447
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.02630174	242,709	244,502	-	244,502
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.04992874	202,249	206,782	-	206,782
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		0.99921167	200,000	199,842	-	199,842
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.00154658	160,001	159,779	-	159,779
Fondo Edifica Core II - Fondo de inversión		1.60179186	122,927	128,542	-	128,542
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.04638193	119,999	123,428	-	123,428
Fondo Edifica V - Fondo de inversión		1.26895805	78,900	80,475	-	80,475
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.05624846	15,000	15,844	-	15,844
			-----	-----	-----	-----
			5,146,023	5,289,880	-	5,289,880
			-----	-----	-----	-----
			5,949,905	6,092,269	-	6,092,269
			=====	=====	=====	=====

2022

<u>Bonos Corporativos (a)</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>TASA DE VALORIZACIÓN (*)</u>	<u>COSTO</u>	<u>TOTAL VALOR RAZONABLE</u>	<u>CORRIENTE</u>	<u>NO CORRIENTE</u>
CP Inversiones Inmobiliarias US S.A.C.	12/01/2024	96.50%	40,000	38,598	-	38,598
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.A.C.	31/12/2023	96.99%	89,700	87,004	87,004	-
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	04/06/2023	98.66%	6,200	6,117	6,117	-
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	19/07/2026	98.11%	205,000	201,128	-	201,128
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	19/07/2026	96.81%	150,000	145,222	-	145,222
CP Inversiones Inmobiliarias US S.A.C.	12/01/2024	94.54%	96,709	90,744	-	90,744
Edifica Inmobiliaria e Inversiones S.A.C.	26/06/2025	100.09%	200,991	201,172	-	201,172
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	21/06/2023	100.42%	100,000	100,421	-	100,421
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	21/07/2026	99.20%	58,191	57,726	-	57,726
			-----	-----	-----	-----
			946,791	928,132	93,121	835,011
			-----	-----	-----	-----
<u>Cuotas de Participación (b)</u>		<u>VALOR CUOTA</u>	<u>COSTO</u>	<u>VALOR RAZONABLE</u>	<u>CORRIENTE</u>	<u>NO CORRIENTE</u>
Fondo de Desarrollo Inmobiliario 1-B - Fondo de inversión		1.1626069058	178,630	207,236	-	207,236
Fondo de Desarrollo Inmobiliario 1-A - Fondo de inversión		0.9732549838	21,224	20,656	-	20,656
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.0703014570	202,249	210,795	-	210,795
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		1.0175234297	150,000	152,629	-	152,629
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de inversión		0.9990878681	50,000	49,954	-	49,954
Fondo Edifica Global - Fondo de inversión		1.0557353458	278,715	278,915	-	278,915
Fondo Sabbi PE-VC - Fondo de inversión		1.1352939914	15,000	17,029	-	17,029
Fondo Sabbi PE-VC - Fondo de inversión		0.9989743503	100,000	99,897	-	99,897
Fondo Edifica V - Fondo de inversión		0.9644994752	217,811	200,250	-	200,250
Fondo Edifica Core II - Fondo de inversión		1.5676404168	94,859	102,279	-	102,279
Fondo Sabbi Real Estate - Fondo de inversión		1.0112293256	14,599	14,764	-	14,764
			-----	-----	-----	-----
			1,323,087	1,354,404	-	1,354,404
			-----	-----	-----	-----
			2,269,878	2,282,536	93,121	2,189,415
			=====	=====	=====	=====

(\*) Tasa de valorización, denominada Precio Limpio, determinada por Proveedor Integral de Precios del Perú S.A (PIP Perú), autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores.

- (a) Los bonos corporativos fueron adquiridos en oferta privada en dólares estadounidenses, exclusivamente por inversionistas institucionales. El valor razonable se determina multiplicando el número de cuotas por el Precio Limpio publicado en el portal web de PIP Perú. El proceso de valorización de los bonos se describe en la Nota 4.

Durante el año 2023 los bonos han devengado intereses por US\$ 148,375 (US\$ 64,831 en el 2022). Al 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente de cobro es de US\$ 183,613 (US\$ 59,062 al 31 de diciembre de 2022).

- (b) Las cuotas de participación fueron adquiridas en oferta privada en dólares estadounidenses, exclusivamente por inversionistas institucionales. Las cuotas fueron emitidas por diversos fondos, cuyos rendimientos corresponden a la variación del valor cuota y tienen opción a rescate.

Durante el año 2023 se efectuaron rescates de cuotas de participación por US\$ 494,583 (US\$ 197,571 en el 2022), cuyo costo en libros era de US\$ 387,893 (US\$ 193,036 en el 2022).

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	2,282,536	-
Compras	4,070,629	2,462,914
Rescate de cuotas de participación	(387,893)	(193,036)
Liquidación de bonos adquiridos sobre la par	(2,709)	-
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	129,706	12,658
	-----	-----
Saldo final	6,092,269	2,282,536
	=====	=====

#### 7. REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora recibe una remuneración anual por la administración de las cuotas de participación del Fondo de Clases "A" y "B" por 1.70% y 1.00% del patrimonio, respectivamente, 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 10% de las utilidades totales acumuladas del Fondo más el Impuesto General a las Ventas, siempre que estas alcancen una rentabilidad mayor o igual al 8% anual en dólares estadounidenses, que se hace efectiva al cierre de cada año.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo pendiente de pago es de US\$ 29,942 (US\$ 3,193 al 31 de diciembre de 2022) y el gasto devengado fue de US\$ 55,529 (US\$ 16,887 en el 2022) por comisión fija y US\$ 18,644 por comisión de éxito variable. Durante el año 2022 no hubo comisión de éxito.

8. PATRIMONIO

(a) Capital -

Está representado por 5,416,190 (2,224,135 al 31 de diciembre de 2022) cuotas de participación, cuyo valor nominal es de un dólar estadounidense cada una, totalmente pagadas y estará dividido en cuotas de Clase "A" y/o Clase "B". Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo cuenta con 2,410,362 (1,199,022 al 31 de diciembre de 2022) y 3,005,828 (1,025,113 al 31 de diciembre de 2022) cuotas de participación, de la clase "A" y de la clase "B", respectivamente.

Las cuotas de clase "A" tienen derecho a participar con voz en las Asambleas Generales; sin embargo, no cuentan con derecho a voto, tendrán derecho a percibir un dividendo preferencial y el derecho a percibir un ajuste preferente del 10% de la asignación de la prorrata en los procesos de recompra de cuotas del Fondo.

Las cuotas de Clase "B" tienen derecho a voz y voto en las Asambleas Generales, podrán recibir, en segundo orden, los dividendos, en caso se repartan, así como participar en la distribución del patrimonio neto resultante de la liquidación del Fondo, en segundo orden. El segundo orden implica el pago posterior al pago de dichos conceptos a los Partícipes Clase "A" de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo cuenta con 182 partícipes (76 al 31 de diciembre de 2022), 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 2023 se hicieron aportes por un total de US\$ 4,283,792 en las siguientes fechas: 16 de enero, 13 de febrero, 15 de marzo, 13 de abril, 15 de mayo, 13 de junio, 17 de julio, 14 de agosto, 14 de setiembre, 13 de octubre, 14 de noviembre y 13 de diciembre, por US\$ 146,014, US\$ 179,107, US\$ 339,344, US\$ 202,307, US\$ 500,476, US\$ 527,542, US\$ 294,418, US\$ 90,325, US\$ 203,660, US\$ 563,570, US\$ 458,135 y US\$ 778,894, respectivamente. Estos importes se componen de capital por US\$ 3,736,451 y primas de emisión por US\$ 547,341.

En el año 2022 se hicieron aportes por un total de US\$ 2,371,868 en las siguientes fechas: 3 de enero, 2 de febrero, 2 de marzo, 25 de mayo, 1 de julio, 2 de agosto, 9 de agosto, 12 de setiembre, 11 de octubre, 15 de noviembre y 14 de diciembre, por US\$ 130,000, US\$ 304,992, US\$ 10,000, US\$ 228,994, US\$ 200,744, US\$ 133,001, US\$ 522,001, US\$ 342,296, US\$ 106,997, US\$ 107,839 y US\$ 285,004, respectivamente. Estos importes se componen de capital por US\$ 2,275,179 y primas de emisión por US\$ 96,689.

En el año 2023 el Fondo adquirió cuotas de su propia emisión a través de recompras de cuotas de acuerdo con lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Participación. Las recompras ascendieron a US\$ 622,033 y se realizaron en las siguientes fechas: 26 de enero, 27 de febrero, 27 de marzo, 26 de abril, 26 de mayo, 27 de junio, 21 de julio, 29 de agosto, 29 de setiembre, 26 de octubre, 29 de noviembre y 22 de diciembre por, US\$ 1,601, US\$ 10,945, US\$ 136,484, US\$ 4,506, US\$ 96,757, US\$ 37,472, US\$ 39,630, US\$ 45,166, US\$ 52,157, US\$ 23,751, US\$ 86,047 y US\$ 87,517, respectivamente. Estos importes se componen de capital por US\$ 544,396 y primas de emisión por US\$ 77,637.

En el año 2022 el Fondo adquirió cuotas de su propia emisión a través de recompras de cuotas de acuerdo con lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Participación. Las recompras ascendieron a US\$ 54,075 y se realizaron en las siguientes fechas: 22 de agosto, 21 de setiembre, 20 de octubre, 25 de noviembre y 23 de diciembre por US\$ 765, US\$ 43,362, US\$ 1,361, US\$ 6,561 y US\$ 2,026, respectivamente. Estos importes se componen de capital por US\$ 51,044 y primas de emisión por US\$ 3,031.

(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 o recompras de las mismas. En el 2023 y 2022 se realizaron aumentos de capital a valor igual o mayor al nominal, lo que originó un saldo positivo en las primas de emisión.

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

(c) Resultados acumulados -

Son susceptibles de ser distribuidos como beneficios entre los partícipes.

(d) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor cuota de cada participación es US\$ 1.16175 y US\$ 1.06424, respectivamente. Dicho valor es determinado dividiendo el patrimonio del Fondo entre el número de cuotas suscritas y totalmente pagadas a la fecha de cierre.

Al 31 de diciembre de 2023 se tiene dos clases de cuotas de participación: Clase "A" y "B" cuyo valor cuota es de US\$ 1.16131 (US\$ 1.06390 al 31 de diciembre de 2022) y US\$ 1.16209 (US\$ 1.06463 al 31 de diciembre de 2022), respectivamente.

9. OTROS GASTOS

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto General a las Ventas	16,900	4,743
Comisión de Suscripción	10,709	5,263
Honorarios	7,284	2,500
Comité de Vigilancia	2,400	2,450
Gastos de publicaciones	-	1,700
Otros menores	6,732	865
	-----	-----
	44,025	17,521
	=====	=====

10. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES

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

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

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

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

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

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

#### 11. 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 respectivos; 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.

## 12. MODIFICACIONES A LAS NIIF EMITIDAS QUE NO SON EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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 cuando entren en vigor.

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

Modificaciones publicadas en enero de 2020 y octubre de 2022. Las modificaciones son efectivas a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva.

- Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 - Acuerdos de financiamiento de proveedores

Modificaciones publicadas en mayo de 2023. Las modificaciones son aplicables para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho.

- Modificaciones a la NIC 21 -Ausencia de convertibilidad

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales sobres los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho.

13. EVENTOS POSTERIORES

El 31 de enero de 2024 se realizó la reducción de capital en base a la recompra de cuotas aprobada mediante Comité de Inversiones de fecha 18 de enero de 2024, siendo el porcentaje equivalente a 1.89% y el número de cuotas redimidas 102,553.

El 29 de febrero de 2024 se realizó la reducción de capital en base a la recompra de cuotas aprobada mediante Comité de Inversiones de fecha 15 de febrero de 2024, siendo el porcentaje equivalente a 0.72% y el número de cuotas redimidas de 39,517.

Entre la fecha de cierre de los estados financieros y el 26 de marzo de 2024 no han ocurrido otras situaciones que requieran ajuste o revelación a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

\*\*\*