

**Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset
Management**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y de 2017
junto con el dictamen de los auditores independientes

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y de 2017,
junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

Al Directorio y a la Gerencia de Fondos Sura SAF S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia de Fondos Sura SAF S.A.C. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de los Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

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, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados 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 una base para nuestra opinión.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

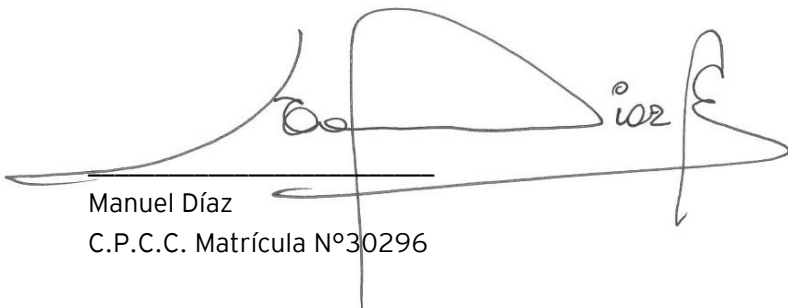
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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,
25 de febrero de 2019



Refrendado por:



Manuel Díaz
C.P.C.C. Matrícula N°30296

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Nota	2018 US\$	2017 US\$
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.2(f)	2,168,821	1,220,830
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	2.2(b.b)	474,353	-
Cuentas por cobrar comerciales	5(h)	125,761	404,298
Otros activos, neto	4	730,538	1,322,833
Total activo corriente		<u>3,499,473</u>	<u>2,947,961</u>
Activo no corriente			
Inversiones inmobiliarias	5	72,150,000	71,553,741
Otros activos, neto	4	55,953	241,557
Total activo		<u>75,705,426</u>	<u>74,743,259</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Remuneraciones por pagar a la Sociedad			
Administradora	6(a)	105,112	188,238
Otras cuentas por pagar	7	639,304	524,285
Ventas diferidas	2.2(m)	14,351	40,298
Total pasivo		<u>758,767</u>	<u>752,821</u>
Patrimonio			
	8		
Capital emitido		73,102,848	73,102,848
Capital adicional		98,474	98,474
Resultados acumulados		1,745,337	789,116
Total patrimonio		<u>74,946,659</u>	<u>73,990,438</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>75,705,426</u>	<u>74,743,259</u>

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

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Nota	2018 US\$	2017 US\$
Ingresos y costos de actividades ordinarias			
Alquileres de inversiones inmobiliarias	5(h)	5,894,274	2,943,299
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	5(i)	<u>(233,524)</u>	<u>(67,839)</u>
Utilidad bruta		<u>5,660,750</u>	<u>2,875,460</u>
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5(j)	596,259	59,903
Otros ingresos (gastos)			
Remuneración a la Sociedad Administradora	6(a)	(1,073,309)	(522,135)
Otros gastos operacionales	10	(198,088)	(36,087)
Otros ingresos		<u>40,159</u>	<u>11,608</u>
Utilidad operativa		<u>5,025,771</u>	<u>2,388,749</u>
Ingresos financieros		15,808	-
Gastos financieros		(1,329)	(1,366)
Diferencia en cambio, neta	3	<u>(16,481)</u>	<u>(902)</u>
Utilidad neta		<u>5,023,769</u>	<u>2,386,481</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultados integrales		<u>5,023,769</u>	<u>2,386,481</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Capital US\$	Capital adicional	Resultados acumulados US\$	Total US\$
Saldos al 31 de diciembre de 2016	11,400,000	-	334,384	11,734,384
Utilidad neta	-	-	2,386,481	2,386,481
Aportes de partícipes, nota 8(a)	61,702,848	98,474	-	61,801,322
Distribución de resultados 2016, nota 8(c)	-	-	(334,384)	(334,384)
Distribución de resultados por adelantado, nota 8(c)	-	-	(1,598,408)	(1,598,408)
Otros ajustes			1,043	1,043
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>73,102,848</u>	<u>98,474</u>	<u>789,116</u>	<u>73,990,438</u>
Utilidad neta	-	-	5,023,769	5,023,769
Distribución de resultados 2017, nota 8(c)	-	-	(729,213)	(729,213)
Distribución de resultados por adelantado, nota 8(c)	-	-	(3,338,335)	(3,338,335)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>73,102,848</u>	<u>98,474</u>	<u>1,745,337</u>	<u>74,946,659</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	2018 US\$	2017 US\$
Actividades de operación		
Cobranza de alquileres y depósitos en garantía de clientes	6,122,599	2,855,953
Créditos /Pago de impuestos	591,019	(1,217,583)
Pagos de remuneración a la Sociedad Administradora	(1,156,435)	(349,459)
Otros pagos relativos a la actividad, neto	(83,099)	(302,560)
	<u>5,474,084</u>	<u>986,351</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Actividad de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias, nota 5(c)	-	(60,160,338)
Ajuste de inversión inmobiliaria, nota 5(b)	-	49,726
Adquisición de Inversión al valor razonable, nota 2.2(b.b)	(474,353)	-
Cobro de intereses de depósitos a plazo	15,808	-
	<u>(458,545)</u>	<u>(60,110,612)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo utilizado en las actividades de inversión		
Actividades de financiamiento		
Aportes de partícipes, nota 8(a)	-	61,801,322
Distribución de dividendos, nota 8(c)	-	(334,384)
Distribución de resultados por adelantado, nota 8(c)	(4,067,548)	(1,598,408)
	<u>(4,067,548)</u>	<u>59,868,530</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	947,991	744,269
Saldo del efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	1,220,830	476,561
	<u>2,168,821</u>	<u>1,220,830</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		
Actividades de operación		
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Utilidad neta	5,023,769	2,386,481
Menos partidas que no representan ingresos o desembolsos de efectivo		
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, nota 5(b)	(596,259)	(59,903)
Otros	-	1,043
Cargos y abonos por cambios netos en las cuentas de activo y pasivo		
Disminución / Aumento de cuentas por cobrar comerciales	278,537	(371,107)
Aumento de otras cuentas por cobrar	(92,851)	(1,549,448)
Disminución/ Aumento de remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	(83,126)	172,676
Aumento de otras cuentas por pagar	969,960	380,970
Ventas diferidas	(25,946)	25,639
	<u>5,474,084</u>	<u>986,351</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación		

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

1. Identificación, actividad económica y aprobación de los estados financieros

(a) Identificación y actividad económica -

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management (en adelante el "Fondo") es un Fondo Público de capital cerrado, integrado por aportes de personas naturales y jurídicas, que tiene como objetivo obtener rentabilidad proveniente de la adquisición y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios o inmuebles para su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso. Asimismo, podrá invertir en valores mobiliarios, operaciones y depósitos.

El Fondo se constituyó bajo la forma de fondo de inversión, siendo sus cuotas colocadas mediante oferta pública. El Fondo fue inscrito el 4 de marzo de 2016, en el registro público del mercado de valores y está regulado y supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). El capital del Fondo puede variar por efecto de nuevas participaciones y retiros realizados, de acuerdo con los límites vigentes y las condiciones establecidas en el Reglamento de Participación del Fondo.

El Fondo inició su etapa operativa el 6 de junio de 2016, siendo el plazo de duración de diez años, prorrogable indefinidamente por períodos adicionales de diez años cada uno. Cualquier prórroga se realizará por acuerdo de la Asamblea General de Partícipes adoptada antes del vencimiento de cada periodo. El Fondo emitirá cuotas de participación hasta por un monto máximo de US\$100,000,000. Asimismo, las cuotas del Fondo están sub-agrupadas en 3 series: (i) Serie A, que incluye inversionistas integrados por personas naturales y jurídicas que efectúen aportes iniciales menores a US\$500,000; (ii) Serie B, que incluye inversionistas integrados personas naturales y jurídicas que efectúen aportes iniciales de US\$500,000 o mayores; y (iii) Serie C, que incluye inversionistas integrados por personas jurídicas reguladas por la SMV, ver nota 8(a). Cabe mencionar que al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el fondo no cuenta con cuotas de participación de la Serie C.

Las operaciones del Fondo están normadas por lo dispuesto en el Decreto Legislativo N°862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante "la Ley") publicada el 22 de octubre de 1996 y el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante "el Reglamento de Fondos de Inversión"), aprobado por Resolución SMV N°029-2014-SMV/01 de la Superintendencia de Mercado de Valores ("SMV") de fecha 17 de diciembre de 2014, y vigente a partir del 1 de enero de 2015.

El Fondo es administrado por Fondos Sura SAF S.A.C. (en adelante "la Sociedad Administradora"). La Sociedad Administradora ha sido autorizada a operar por Resolución CONASEV N°007-2005-EF/94.10 de fecha 9 de febrero de 2005. De acuerdo con las normas legales vigentes y con su Reglamento de Participación, las inversiones en el Fondo se realizan por cuenta y riesgo de los propios partícipes, por lo cual el Fondo y su Sociedad Administradora no ofrecen pagar intereses ni garantizar rendimientos sobre la inversión en las cuotas de

Notas a los estados financieros (continuación)

participación del Fondo. En este sentido, tanto las ganancias como las pérdidas del Fondo son asumidas por los partícipes. La Sociedad Administradora se encarga de la gestión profesional del portafolio de inversiones del Fondo y de su administración de acuerdo con su Reglamento de Participación.

El domicilio legal de la Sociedad Administradora está ubicado en Av. Canaval y Moreyra 532, Mezanine, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes celebrada el 31 de enero de 2018. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Sociedad Administradora y serán presentados para su aprobación por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Asamblea General de Partícipes sin modificaciones.

2. Principales principios y prácticas contables

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

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad del Fondo y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de contabilidad (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, respectivamente.

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

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por las inversiones inmobiliarias, las cuales han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros son presentados en dólares estadounidenses (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

El Fondo no ha adoptado anticipadamente otras normas, interpretaciones o modificaciones que hayan sido emitidas pero que no son efectivas, ver nota 2.4.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por el Fondo en la preparación y presentación de sus estados financieros:

(a) Transacciones en moneda extranjera -

Moneda funcional y moneda de presentación -

De acuerdo con el Reglamento de Participación del Fondo, su valor cuota está determinado en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación.

Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta", en el estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

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

Las políticas contables para instrumentos financieros están definidas en la NIIF 9, desde el 1 de enero de 2018. Un instrumento financiero es cualquier acuerdo que da origen a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o instrumento patrimonial de otra entidad.

Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

- Con la adopción de la NIIF 9, los activos financieros dentro de su alcance se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al: Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés)
- Valor razonable con cambios en resultados (FVPL por sus siglas en inglés)

El Fondo determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o condición del mercado (compra ventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa; es decir, la fecha en que el Fondo se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo mantiene sus activos financieros clasificados de la siguiente manera:

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

La clasificación depende del modelo de negocio del Fondo y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. A continuación, los detalles respecto a la política contable adoptada para cada categoría.

Activos financieros medidos al costo amortizado -

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo mantiene en esta categoría los rubros: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

El Fondo mide los activos mantenidos en la categoría de medidos al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son solo pagos de capital e intereses (SPPI) sobre el monto de capital pendiente.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales -

Un activo financiero se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros, y
- (b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses en otro resultado integral.

Notas a los estados financieros (continuación)

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo no mantiene activos financieros en esta categoría.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados -

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo tiene como inversión, un depósito a plazo por US\$474,353 el cual se encuentra en un banco del exterior en dólares estadounidenses, de vencimiento corriente que devenga intereses a una tasa efectiva anual de 2.55%, hasta enero 2019. El cual fue renovado automáticamente y su próximo vencimiento es en mayo 2019. Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene activos financieros en esta categoría.

Inversiones financieras disponibles para la venta -

Las inversiones financieras disponibles para la venta incluyen inversiones en títulos de patrimonio y títulos de deuda. Las inversiones en títulos de patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar, ni como al valor razonable con cambios en resultados.

Después de la medición inicial, las inversiones financieras disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen en otros resultados integrales y son acreditadas en la ganancia no realizada neta por inversiones financieras disponibles para la venta hasta que la inversión sea dada de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia o pérdida operativa, o se considera como un deterioro del valor de la inversión, momento en el cual, la pérdida acumulada se reclasifica de la reserva por actualización de inversiones financieras disponibles para la venta al estado separado de resultados como costos financieros. Los intereses ganados por las inversiones financieras disponibles para la venta se calculan utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Fondo periódicamente revisa si su capacidad de vender sus inversiones financieras disponibles para la venta en un futuro cercano, siguen siendo apropiados. Cuando, en circunstancias excepcionales, el Fondo no puede negociar estos activos

Notas a los estados financieros (continuación)

financieros debido a mercados inactivos, el Fondo puede optar por reclasificarlos, si es que la Gerencia tiene la capacidad e intención de negociarlos en un futuro cercano hasta su vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo no mantiene inversiones financieras disponibles para la venta.

Inversiones en instrumentos de patrimonio -

Las inversiones en instrumentos de patrimonio se miden al valor razonable. En el reconocimiento inicial de una inversión en un instrumento de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión. Los dividendos se reconocen como ingreso en resultados a menos que el dividendo claramente representa una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo no mantiene activos financieros en esta categoría.

Baja en cuentas -

Baja de activos financieros -

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Una participación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Sociedad Administradora podría estar obligada a devolver.

Deterioro de activos financieros -

El deterioro de los activos financieros se determina en función a la pérdida esperada. El Fondo evalúa las pérdidas crediticias esperadas (PCE) asociadas con sus instrumentos de deuda contabilizados a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales, teniendo en cuenta información prospectiva.

Para estimar las pérdidas esperadas de préstamos otorgados a partes relacionadas, el Fondo aplica el enfoque general que implica estimar pérdidas esperados de 12 meses o sobre la totalidad del plazo del instrumento, dependiente si hay aumento significativo de riesgo de crédito (excepto en casos en que la Sociedad Administradora considera que se trata de un préstamo con riesgo de crédito bajo y se estima siempre pérdidas esperadas de 12 meses).

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

Respecto a las cuentas por cobrar comerciales, el Fondo aplica el enfoque simplificado, reconociendo pérdidas esperadas sobre el plazo de la cuenta por cobrar desde el inicio del reconocimiento de las cuentas por cobrar comerciales, basado en una matriz de provisión, directamente en los resultados del periodo.

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

(c) Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 y NIIF 9 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, opciones de venta sobre el interés no controlador, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. El Fondo determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pasivos financieros del Fondo incluyen cuentas por pagar comerciales, a entidades relacionadas y las otras cuentas por pagar.

Medición posterior -

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

Los pasivos clasificados al "costo amortizado", los cuales se miden utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado separado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado separado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo mantiene dentro de esta categoría, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas y otras cuentas por pagar.

Baja en cuentas -

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

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

(d) *Compensación de instrumentos financieros -*

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

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto; ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Medición del valor razonable -

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

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

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible para el Fondo.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo, o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

El Fondo utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tienen suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Fondo ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(f) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Para fines de preparación y presentación del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo corresponden a cuentas corrientes registradas en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las cuentas corrientes se encuentran depositadas en un banco local en dólares estadounidenses y soles, no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

(g) Inversiones inmobiliarias -

Las inversiones inmobiliarias se miden inicialmente por su costo de adquisición, incluido los costos de transacción. Los costos de transacción incluyen los impuestos de transferencia, honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones por la compra de inmuebles, si fuera el caso.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las inversiones inmobiliarias se incluyen en los resultados en el período en el que ocurren. Los valores razonables se determinan anualmente por la Gerencia del Fondo.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando las inversiones inmobiliarias se retiran del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las inversiones inmobiliarias solamente cuando exista un cambio en el uso del activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

(h) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración. El acuerdo se analiza para determinar si su cumplimiento depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si ese derecho no se encontrase especificado en forma explícita en el acuerdo.

El Fondo como arrendador

Los arrendamientos en los que el Fondo no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

(i) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar razonablemente su importe. Las provisiones se revisan en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera incurrir para cancelarla.

Cuando el Fondo espera que una parte o el total de la provisión sea recuperada, dicho recupero es reconocido como activos, siempre que se tenga la certeza del recupero. El importe provisionado es presentado en el estado de resultados integrales neto del recupero.

(j) Contingencias -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se divulgan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se realice un desembolso sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos son divulgados si es probable que una entrada o ingreso de beneficio económico se realice.

(k) Capital emitido -

Corresponde en todo momento al valor nominal de las cuotas suscritas y pagadas por los partícipes del Fondo a la fecha del estado de situación financiera. Dichos importes son en dólares estadounidenses. El capital emitido aumenta por nuevos aportes de los partícipes y disminuye por la distribución de utilidades.

Notas a los estados financieros (continuación)

(l) Valor cuota -

El valor de la cuota de participación se determina dividiendo el total del patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación en circulación pagadas a dicha fecha, dicho valor será expresado en dólares estadounidenses.

La valorización de las cuotas de participación del Fondo se realiza mensualmente y está a cargo de la Sociedad Administradora.

(m) Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias -

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el cual el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos.

Ingresos por arrendamientos -

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las inversiones inmobiliarias se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se clasifican como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados integrales, debido a su naturaleza operativa.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo realizó ventas diferidas por \$14,351 y \$40,298, que corresponde a los alquileres de meses futuros, por las cuales, a dicha fecha, no se habían cumplido las condiciones descritas en el párrafo anterior.

(n) Reclasificaciones -

Cuando ha sido necesario los importes del año anterior han sido reclasificados para hacerlos comparables con la presentación del año corriente. La Gerencia considera que las reclasificaciones efectuadas en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2017, no son significativas tomando en consideración los estados financieros en su conjunto a dicha fecha.

(o) Eventos posteriores -

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera del Fondo y que tenga relación con eventos ocurridos y registrados a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en las notas a los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia del Fondo utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

El estimado más significativo considerado por la Gerencia del Fondo en relación con los estados financieros se refiere básicamente al valor razonable de inversiones inmobiliarias.

La Gerencia del Fondo considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

2.4 Cambios en las políticas contables y en revelaciones. -

En el año 2018, el Fondo ha adoptado las nuevas normas emitidas por el IASB, en vigencia a partir del 1 de enero de 2018; específicamente la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" y NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con clientes".

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

2.4.1 NIIF 15 "Ingresos procedentes de los contratos con clientes"

La NIIF 15, que reemplazó a la NIC 18 "Ingresos" y a la NIC 11 "Contratos de construcción", fue aplicada por el Fondo a partir del 1 de enero de 2018 a todos los contratos con clientes, excepto a los contratos de arrendamientos, de instrumentos financieros y a los contratos de seguros.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

El Fondo concluyó que no hay ajustes como consecuencia de la aplicación inicial de la NIIF 15, por lo que no se reconocieron efectos en la fecha de la aplicación inicial. La información comparativa no se actualizó y continúa informándose según NIC 18 y las interpretaciones relacionadas.

2.4.2 NIIF 9 "Instrumentos Financieros" -

La NIIF 9 plantea cambios principalmente en los siguientes ámbitos: la clasificación y medición de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros, la contabilidad de cobertura y la contabilización de modificaciones de pasivos financieros.

Se requiere la aplicación retroactiva y el Fondo ha optado por presentar la información comparativa, en todo aquello que sea permitido. La aplicación inicial de la NIIF 9 no originó el reconocimiento de ajustes en las cifras reportadas en los estados financieros de los períodos comparativos. Los principales impactos resultantes de la aplicación inicial de la NIIF 9 se asocian con aspectos de clasificación, medición y deterioro de activos financieros que se describen a continuación:

(a) Clasificación y medición de activos financiero -

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros:

- i) Medidos al costo amortizado,
- ii) Al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VR-ORI), y
- iii) Al valor razonable con cambios en resultados (VR-GyP).

La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en las características de sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La aplicación de los nuevos conceptos de la NIIF 9, en cuanto a clasificación y medición, no ha generado impacto sobre los activos y pasivos financieros que actualmente mantiene el Fondo.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Deterioro -

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdidas incurridas que planteaba la NIC 39 a un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE). La NIIF 9 requiere que se registren las PCE de todos sus activos financieros, excepto aquellos que se lleven a valor razonable con efecto en resultados y las acciones, estimando la misma sobre 12 meses o por toda la vida del instrumento financiero ("lifetime"). Conforme con lo establecido en la norma, el Fondo aplicará el enfoque simplificado (que estima la pérdida por toda la vida del instrumento financiero), para los deudores comerciales, y el enfoque general para los otros activos financieros; el mismo que requiere evaluar si se presenta o no un incremento de riesgo significativo para determinar si la pérdida debe estimarse en base a 12 meses después de la fecha de reporte o durante toda la vida del activo.

De la aplicación de este nuevo concepto de PCE, el Fondo ha determinado los siguientes impactos en sus estados financieros:

Las cuentas por cobrar comerciales, fueron sometidas a evaluación de deterioro aplicando el enfoque simplificado. Sin embargo, el Fondo ha concluido que en función del comportamiento histórico de su cartera de clientes donde no se observan incumplimientos, la calidad crediticia de los clientes y una evaluación cualitativa de información macroeconómica prospectiva no será requerido el registro de provisiones por deterioro de cuentas por cobrar ya que no se espera que el nivel de riesgo crediticio en el futuro se deteriore significativamente.

2.5 Normas emitidas pero aún no efectivas -

A continuación se describen aquellas normas e interpretaciones relevantes aplicables al Fondo, que han sido publicadas, pero que no se encontraban aún en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros del Fondo. El Fondo tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones, según corresponda, cuando las mismas entren en vigencia.

- NIIF 16 "Arrendamientos".

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento", SIC 15 "Arrendamientos operativos - Incentivos" y SIC 27 "Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento". La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17. La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor y los arrendamientos a corto plazo. En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por el derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto

Notas a los estados financieros (continuación)

por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que resulten de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el importe de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 no se modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17. Los arrendatarios continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación que en la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada, pero no antes de que una entidad aplique la NIIF 15. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.

- Interpretación de la CINIIF 23 - Incertidumbre sobre el Tratamiento del Impuesto a la Renta

La interpretación trata sobre el registro del impuesto a la renta cuando los tratamientos tributarios involucran incertidumbres que afectan la aplicación de la NIC 12 y no aplica a impuestos fuera del alcance de la NIC 12, no incluye específicamente requerimientos relacionados con intereses y penalidades asociados con tratamientos tributarios inciertos. La interpretación específicamente trata lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos tributarios inciertos de manera separada
- Los supuestos que una entidad considera para el examen de los tratamientos tributarios por las autoridades tributarias.
- Cómo una entidad determina la utilidad imponible (pérdida tributaria), bases imponibles, pérdidas tributarias no usadas, y tasas tributarias.
- Cómo una entidad considera los cambios en hechos y circunstancias

Una entidad tiene que determinar si considera cada tratamiento tributario incierto de manera separada o junto con uno o más tratamientos tributarios inciertos. Deberá seguirse el enfoque que mejor predice la resolución de la incertidumbre. La interpretación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2019.

Notas a los estados financieros (continuación)

- **Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto**
La modificación discute el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al tratar la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o aportada a una asociada o negocio conjunto. Las modificaciones aclaran que la ganancia o pérdida resultante de la venta o aporte de activos que constituyen un negocio, tal como lo define la NIIF 3, entre un inversor y su asociada o negocio conjunto, se reconoce de manera total. Cualquier ganancia o pérdida resultante de la venta o aporte de activos que no constituyen un negocio, sin embargo, se reconoce sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados con la asociada o negocio conjunto. La IASB ha diferido la fecha efectiva de estas modificaciones de manera indefinida, pero una entidad que adopta estas modificaciones de manera temprana las debe aplicar de manera prospectiva.
- **Mejoras anuales (ciclos 2015 - 2017) a la NIIF 3 "Combinación de negocios", NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", NIC 12 "Impuestos a las ganancias" y NIC 23 "Costo por préstamos", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019.**

La Gerencia del Fondo está evaluando el impacto de la adopción de estas mejoras. En opinión de la Gerencia, estas mejoras no tendrán impacto significativo en los estados financieros.

3. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP (SBS) vigentes al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, fueron de US\$0.2974 y de US\$0.3088 para la compra y US\$0.2967 y US\$0.3081 para la venta respectivamente, y el tipo de cambio para la contabilización de las cuentas del activo y pasivo fijado por el BCRP era de US\$0.2963 y US\$0.3086 por cada sol.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo tenía los siguientes activos y pasivos en soles:

	2018 S/	2017 S/
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,264	1,915
Otros activos, neto	1,179,471	872,634
	<u>1,181,735</u>	<u>874,549</u>
Pasivo y capital		
Otras cuentas por pagar	(62,699)	(69,842)
Posición activa, neta	<u>1,119,036</u>	<u>804,707</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

La Gerencia del Fondo ha decidido asumir el riesgo de cambio que genere esta posición, por lo que no ha realizado operaciones de cobertura con productos derivados. Durante los años 2018 y 2017, se generaron pérdidas netas por diferencia en cambio de US\$16,481 y US\$902, registrada en el estado de resultados integrales.

4. Otros activos, neto

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

	2018 US\$	2017 US\$
Activos financieros -		
Detracciones	195,735	218,024
Fondo de gestión (b)	55,953	55,701
	<u>251,688</u>	<u>273,725</u>
Activos no financieros -		
Crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas (c)	374,419	1,218,626
Seguros pagados por anticipado	49,990	61,769
Otros	110,394	10,270
	<u>534,803</u>	<u>1,290,665</u>
	<u>786,491</u>	<u>1,564,390</u>
Por plazo -		
Corriente	730,538	1,322,833
No corriente	55,953	241,557
	<u>786,491</u>	<u>1,564,390</u>

(b) Corresponde al fondo administrado por las Juntas de Propietarios de los inmuebles Navarrete y Platinum Plaza, con la finalidad de garantizar la gestión administrativa y operativa del inmueble.

(c) El crédito fiscal fue generado principalmente por las compras de inmuebles realizadas durante el año 2017. La Gerencia de la Sociedad Administradora estima que el fondo recuperará la totalidad de crédito en el corto plazo.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Inversiones inmobiliarias

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la composición del rubro es la siguiente:

Inversión inmobiliaria	2018			
	Valor de compra US\$	Costos asociados a la compra (g) US\$	Fluctuación valor razonable US\$	Total US\$
Edificio Platinum Plaza (i)	34,150,000	1,001,752	(4,371,752)	30,780,000
Edificio Real Ocho (ii)	18,563,790	579,866	3,316,344	22,460,000
Torre Navarrete Tramo I y II (iii)	<u>17,075,770</u>	<u>58,430</u>	<u>1,775,800</u>	<u>18,910,000</u>
	<u>69,789,560</u>	<u>1,640,048</u>	<u>720,392</u>	<u>72,150,000</u>
Inversión inmobiliaria	2017			
	Valor de compra US\$	Costos asociados a la compra (g) US\$	Fluctuación valor razonable US\$	Total US\$
Edificio Platinum Plaza (i)	34,150,000	1,001,752	(2,964,055)	32,187,697
Edificio Real Ocho (ii)	18,563,791	579,866	1,113,675	20,257,332
Torre Navarrete Tramo I y II (iii)	<u>17,075,770</u>	<u>58,430</u>	<u>1,974,512</u>	<u>19,108,712</u>
	<u>69,789,561</u>	<u>1,640,048</u>	<u>124,132</u>	<u>71,553,741</u>

- (i) Corresponde a oficinas y estacionamientos ubicados en Calle Dean Valdivia No. 148, Urbanización Jardín, distrito de San Isidro.
- (ii) Corresponde a oficinas y estacionamientos ubicados en Av. Santo Toribio 173, distrito de San Isidro.
- (iii) Corresponde a oficinas, locales comerciales, depósitos y estacionamientos ubicados en Av. Ricardo Rivera Navarrete N°495-475-471, distrito de San Isidro.

(b) A continuación presentamos el movimiento del rubro:

	2018 US\$	2017 US\$
Saldo inicial	71,553,741	11,383,226
Adiciones (c)	-	60,160,338
Ganancia (pérdida) neta por ajuste a valor razonable	596,259	59,903
Ajuste	<u>-</u>	<u>(49,726)</u>
Saldo final	<u>72,150,000</u>	<u>71,553,741</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) El detalle de adiciones se compone de la siguiente manera:

Inversión inmobiliaria	2018 US\$	2017 US\$
Edificio Platinum Plaza (d)	-	35,151,752
Edificio Real Ocho (e)	-	7,874,386
Torre Navarrete Tramo I y II (f)	-	17,134,200
	<u>-</u>	<u>60,160,338</u>

- (d) Mediante contratos de compra - venta celebrados, con fecha 16 de octubre de 2017 el Fondo adquirió las oficinas ubicadas en los pisos 2 al 5 y 11 al 14 del edificio Platinum Plaza, así como los respectivos estacionamientos, por un valor de aproximadamente US\$35,151,752, que incluyen costos de transacción por US\$1,001,752.
- (e) Mediante contrato de compra-venta celebrados con Seguros Sura S.A. (una entidad relacionada a la Sociedad Administradora hasta el 02 de noviembre de 2017) el 13 de marzo de 2017, se adquirieron 4 oficinas ubicadas en el piso 4 y 5 del edificio Real Ocho, así como los respectivos estacionamientos, por un valor de aproximadamente US\$7,874,386, que incluyen costos de transacción por US\$233,769.
- (f) Mediante contratos de compra-venta celebrados con Seguros Sura S.A. con fecha 23 de junio y 30 de octubre de 2017, el Fondo adquirió 8 oficinas y 3 locales comerciales ubicados en los pisos 1, 13 al 18 del edificio Torre Navarrete, así como los respectivos estacionamientos y depósitos, por aproximadamente US\$17,134,200, respectivamente, que incluyen costos de transacción por US\$58,430.
- (g) Los costos de transacción a los que se refieren los acápite (d) a (f) anteriores, corresponden principalmente a impuestos por alcabala y gastos notariales.
- (h) Durante el año 2018 y 2017 las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a US\$5,894,274 y a US\$2,943,299, respectivamente, los referidos ingresos se presentan dentro del rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales. Asimismo, a las fechas antes indicadas, el Fondo mantiene cuentas por cobrar por concepto de alquiler que ascienden a US\$125,761 y US\$404,298.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (i) Los costos incurridos en la prestación del servicio de alquiler durante los años 2018 y 2017 se detallan a continuación:

	2018 US\$	2017 US\$
Impuestos prediales y licencias municipales	131,242	30,852
Seguros	94,661	31,315
Mantenimiento	<u>7,621</u>	<u>5,672</u>
	<u>233,524</u>	<u>67,839</u>

- (j) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 fue determinado promediando el resultado de la aplicación del método de flujos de caja descontado (valor presente de los flujos netos de dichos alquileres) y del método de cap rate (valor presente estimado de los ingresos de los próximos 12 meses a perpetuidad, menos un descuento que refleja la vacancia normal de los activos inmobiliarios).

El valor de los flujos de rentas descontados y cap rate fue estimado por la Gerencia y adicionalmente validado por un tercero. El ajuste al valor razonable de los activos referidos al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, como consecuencia de los valores determinados, ascendió a US\$596,259 y a US\$59,903 importe que fue incluido en el rubro "Cambios en el valor razonable las inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales.

Las metodologías utilizadas para la valorización fueron aprobadas por el Comité de Vigilancia del Fondo, de conformidad con las facultades atribuidas al mismo según el Reglamento de Participación del Fondo.

La Gerencia de la Sociedad Administradora considera pertinente aplicar la metodología promedio del valor de flujos y cap rate aprobada por el Comité de Vigilancia, considerando que la misma recoge, de manera más fehaciente el valor de un activo de renta, cuya venta se realizará con contratos de alquiler incluidos.

Notas a los estados financieros (continuación)

(k) A continuación se detallan los principales supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y de 2017:

	2018			2017		
	Edificio Platinum Plaza	Edificio Real Ocho	Torre Navarrete Tramo I y II	Edificio Platinum Plaza	Edificio Real Ocho	Torre Navarrete Tramo I y II
Inflación de largo plazo	2.50%	2.50%	2.50%	3.00%	3.00%	3.00%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	3.00%	3.00%	3.50%	4.00%	4.00%	4.00%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Margen EBITDA promedio	83.69%	81.34%	83.21%	93.52%	92.64%	90.99%
Tasa de descuento antes de impuestos	9.30%	9.30%	9.30%	9.02%	9.02%	9.02%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m ² oficina	US\$24.90	US\$29.30	US\$23.10	US\$28.01	US\$29.81	US\$25.61
Tasa de capitalización ("Cap rate")	7.50%	7.50%	7.50%	7.81%	7.63%	7.72%

A continuación se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017:

- Inflación de largo plazo -
Es el incremento del nivel general de precios esperados en Perú en el largo plazo. Este indicador se utiliza para ajustar anualmente el nivel estimado de egresos.
- Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo -
Se considera el nivel de ocupabilidad esperado por parte de los locatarios, una vez terminados los contratos vigentes, en los inmuebles arrendados.
- Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler -
Es el incremento promedio anual de los ingresos proyectados (incremento de tarifas) de acuerdo a lo estipulado en los contratos vigentes y una vez renovados.
- Margen EBITDA promedio -
Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble deduciendo a dichos importes los costos relacionados a los inmuebles (gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos).
- Tasa de descuento -
Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.
- Tasa de capitalización ("Cap rate") -
Permite calcular el valor de un inmueble, basándose en su capacidad para contribuir al capital del mismo.

Notas a los estados financieros (continuación)

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables sobre la aplicación de las metodologías descritas previamente, ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las inversiones inmobiliarias, manteniendo las demás variables constantes al 31 de diciembre de 2018 y de 2017:

	Cambio de tasa	2018 US\$	2017 US\$
Efecto en estado de resultados -			
Tasa de crecimiento de tarifas de contratos nuevos			
Incremento	+ 0.5	1,350,000	325,660
Disminución	- 0.5	(1,290,000)	(319,948)
Tasa de descuento de flujos			
Incremento	+ 0.5	1,328,846	1,069,279
Disminución	- 0.5	(1,395,501)	(1,117,648)

6. Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora

- (a) La Sociedad Administradora recibe una remuneración fija anual por la administración del Fondo, la cual se encuentra afecta al impuesto general a las ventas y se determinará en función al valor neto del Fondo, de la siguiente manera:

	Remuneración fija anual %
Cuotas de la Serie A	1.50
Cuotas de la Serie B	1.25
Cuotas de la Serie C (*)	0.30

(*) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo no cuenta con cuotas de participación de la Serie C.

Durante los periodos 2018 y 2017, el Fondo reconoció gastos por este concepto por US\$1,073,309 y a US\$522,135 respectivamente, las cuales se presentan en el rubro de "Remuneración a la Sociedad Administradora" del estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la remuneración por pagar a la Sociedad Administradora por remuneración fija fue de US\$105,112 y de US\$188,238, importe que ha sido pagado en su totalidad a la fecha de este informe.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Adicionalmente, la Sociedad Administradora recibirá como parte de su retribución una comisión variable en función a los rendimientos del Fondo. La Sociedad administradora adquirirá el derecho a tal retribución sólo si, como resultado de las inversiones que realice, el Fondo obtiene una rentabilidad que supere el rendimiento preferencial (que equivale al 8 por ciento anual calculado sobre el capital pagado), y será de 20 por ciento sobre dichos retornos en exceso y se encuentra afecta al impuesto general a las ventas.

Asimismo, la aplicación de esta retribución se dará:

- al vencimiento del plazo de duración del Fondo, en caso no se hubieran acordado prórrogas;
- al vencimiento del periodo de operaciones, en caso se acuerde la prórroga del plazo; o,
- al vencimiento de cada una de las prórrogas del plazo de duración del Fondo, en caso se realicen prórrogas sucesivas.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Gerencia de la Sociedad Administradora considera que no es posible determinar si una vez cumplidos estos plazos se superará los niveles de rendimiento que le permitan obtener el derecho a la retribución variable, según lo indicado anteriormente.

7. Otras cuentas por pagar

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

	2018 US\$	2017 US\$
Depósitos en garantía (b)	367,592	391,857
Provisiones	260,031	98,921
Otros	<u>11,681</u>	<u>33,507</u>
	<u>639,304</u>	<u>524,285</u>

- (b) Corresponde a los depósitos en garantía recibidos por parte de los clientes, de acuerdo a los términos de los contratos de alquiler celebrados con cada uno de ellos.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Patrimonio

(a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el capital social está representado por 73,102.85 cuotas, cuyo valor nominal es de US\$1,000 cada una. Asimismo, a las fechas antes indicadas, la estructura de participación es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2018				
	Nº de cuotas	%	Nº de partícipes	Patrimonio US\$	Valor cuota US\$
Serie A					
Personas naturales y jurídicas (*)	51,046.01	69.83	467	52,330,210	1,025.15
Serie B					
Personas naturales	<u>22,056.84</u>	<u>30.17</u>	<u>28</u>	<u>22,616,449</u>	1,025.37
Total	<u>73,102.85</u>	<u>100.00</u>	<u>495</u>	<u>74,946,659</u>	
	Al 31 de diciembre de 2017				
	Nº de Cuotas	%	Nº de partícipes	Patrimonio US\$	Valor cuota US\$
Serie A					
Personas naturales y jurídicas (*)	63,850.47	87.34	428	64,624,014	1,012.12
Serie B					
Personas naturales	<u>9,252.38</u>	<u>12.66</u>	<u>9</u>	<u>9,366,424</u>	1,012.33
Total	<u>73,102.85</u>	<u>100.00</u>	<u>437</u>	<u>73,990,438</u>	

(*) Al 31 de diciembre 2018 Sura Asset Management Perú S.A. (accionista de la Sociedad Administradora) y Fondos Sura SAF S.A.C. (Sociedad Administradora) no mantienen participaciones en el Fondo; durante el 2018 ambos transfirieron sus cuotas de participación a nuevos partícipes, razón por la cual aumenta el número de partícipes pero se mantiene el total de cuotas del Fondo. Al 31 de diciembre de 2017, Sura Asset Management Perú S.A. y Fondos Sura SAF S.A.C. mantuvieron participaciones de 15,729.51 y 14.97 cuotas de la Serie A, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

De acuerdo con el reglamento de participación el Fondo emitirá cuotas de participación hasta por un monto de US\$200,000,000. A continuación mostramos el detalle de aportes de capital suscrito y pagado del Fondo durante el 2017 y 2016. Durante el ejercicio 2018 no hubo movimiento.

2017		
Aprobación	Fecha capital pagado	US\$
Acta Comité de vigilancia del 08 de febrero	10 de marzo	7,940,000
Acta Comité de vigilancia del 22 de mayo	15 de junio	16,900,000
Acta Comité de vigilancia del 05 de setiembre	11 de octubre	35,211,322
Acta Comité de vigilancia del 27 de octubre	23 de noviembre	1,750,000
Total		61,801,322

2016		
Aprobación	Fecha capital pagado	US\$
Capital comprometido Inicial	18 de mayo	5,655,000
Acta de Comité de Vigilancia del 19 de agosto	13 de setiembre	5,745,000
Total		11,400,000
Total 2017 y 2016		73,201,322

La totalidad del pago de aportes realizado durante el 2017 y 2016 se realizó a través de medios bancarios.

- (b) Capital adicional -
Corresponde al saldo acumulado de las diferencias entre el valor de la cuota de participación al momento de su suscripción o rescate y su valor nominal.
- (c) Utilidades y distribución de resultados -
De acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Fondos de Inversión, el Fondo distribuirá anualmente las utilidades netas generadas, por un equivalente como mínimo del 95 por ciento, descontado la retribución variable en caso esta haya sido cobrada por la Sociedad Administradora.

La distribución de utilidades se debe realizar dentro de los treinta días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria Anual de partícipes que apruebe los estados financieros anuales; sin embargo, la Sociedad Administradora tiene la facultad de efectuar pagos provisorios con cargo a dichos resultados.

Con fecha 5 de febrero de 2018, se realizó la distribución de resultados del 2017, correspondientes a las cuotas de participación de la Serie A y Serie B, por un importe de US\$729,213.

Notas a los estados financieros (continuación)

Con fecha 24 de febrero de 2017, se realizó la distribución de resultados del 2016, correspondientes a las cuotas de participación de la Serie A y Serie B, por un importe de US\$334,384.

Durante los años 2018 y 2017, la Sociedad Administradora realizó distribuciones de resultados por adelantado de acuerdo al siguiente detalle:

2018		
Fecha	Series	US\$
16 de abril	A y B	1,080,640
16 de julio	A y B	1,110,415
16 de octubre	A y B	1,147,280
Total		<u>3,338,335</u>

2017		
Fecha	Series	US\$
09 de marzo	A y B	136,910
08 de junio	A y B	341,138
06 de octubre	A y B	824,114
31 de octubre	A y B	104,741
10 de noviembre	A y B	191,505
Total		<u>1,598,408</u>

9. Principales restricciones

De acuerdo con el Decreto Legislativo N°862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras publicada el 22 de octubre de 1996, su reglamento contenido en la Resolución N°029-214-SMV/01 de la SMV y sus modificatorias, existen las siguientes restricciones aplicables a las operaciones que efectúa el Fondo:

El límite máximo de participación que podrán tener los partícipes será establecido en el Reglamento de Participación del Fondo, el mismo que no puede exceder de más de un tercio del patrimonio del Fondo (a excepción de los partícipes institucionales o fundadores, según lo dispuesto por la SMV en el Reglamento de Fondos de Inversión). Los excesos de participación que se produzcan deberán ser subsanados de conformidad a lo previsto por el Reglamento de Participación del Fondo en cuanto a condiciones y plazos, según se indica a continuación:

- Cuando el exceso se produzca por causas no atribuibles al partícipe, la Sociedad Administradora comunicará al partícipe del exceso incurrido al día siguiente de detectado el hecho, requiriéndole efectuar la venta de las cuotas que generen el exceso en un plazo no mayor de 3 meses contados a partir del día siguiente de la notificación. Este plazo podrá ser prorrogado por el Comité de Vigilancia hasta por dos 2 períodos adicionales de tres 3 meses cada uno, por razones debidamente justificadas.

Notas a los estados financieros (continuación)

- En casos de excesos por causas atribuibles al partícipe, la Sociedad Administradora comunicará al partícipe del exceso incurrido al día siguiente de detectado el hecho, requiriéndole que proceda a la venta de las cuotas que generen el exceso en un plazo no mayor de 3 meses contados a partir del día siguiente de la notificación. Este plazo podrá ser prorrogado por el Comité de Vigilancia hasta por un periodo adicional de 3 meses, por razones debidamente justificadas. Asimismo, el partícipe no podrá ejercer el derecho a voto respecto de las cuotas en exceso.

En tanto subsistan los excesos de participación, el partícipe no podrá adquirir nuevas cuotas del Fondo. Los procedimientos mencionados se adecuarán a las disposiciones de carácter general que sobre la materia establezca la SMV.

1. La Sociedad Administradora, sus directores, gerentes, accionistas y empresas pertenecientes a su grupo económico con una participación superior al 10 por ciento del capital de la Sociedad Administradora, 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, así como los miembros del Comité de Vigilancia 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.
2. Los Gerentes de la Sociedad Administradora, Gestor Externo y los miembros del Comité de Inversiones no podrán:
 - (a) Ser accionistas de otra empresa que cuente con autorización de funcionamiento de la SMV y preste servicios, directa o indirectamente, a la Sociedad Administradora o a los Fondos que esta administre.
 - (b) Prestar servicios, de forma directa o indirecta, a las empresas mencionadas en el numeral anterior.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cabe mencionar, que lo dispuesto en los literales anteriores del presente numeral, se tendrá en cuenta únicamente a aquellos accionistas que directa o indirectamente sean titulares del diez por ciento (10%) o más del capital social de la correspondiente sociedad o teniendo una participación menor, mantienen el control sobre ellas.

Asimismo, el Fondo está prohibido de:

- (a) Afectar los bienes o derechos de propiedad del Fondo con gravámenes, medidas cautelares o prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantías otorgadas que surjan de las actividades propias del Fondo.
- (b) Invertir en acciones de sociedades administradoras de fondos mutuos y/o fondos de inversión, administradoras privadas de pensiones, sociedades agentes de bolsa, sociedades intermediarias y otros fondos de inversión públicos administrados por la misma Sociedad Administradora.

De conformidad con lo dispuesto por la SMV en el artículo 78 del Reglamento de Fondos de Inversión, las inversiones que se realicen con los recursos del Fondo se sujetan además a las siguientes restricciones:

- (a) Realizar inversiones en instrumentos financieros emitidos o aceptados por deudores de la Sociedad Administradora.
- (b) Invertir directa o indirectamente en instrumentos o derechos sobre bienes de personas relacionadas, en instrumentos emitidos o garantizados por dichas personas, bienes futuros en los que el constructor de la edificación sea una persona relacionada, excepto en los casos en que la Asamblea General acuerde previamente realizar dicha inversión. En esta asamblea no podrán votar las personas relacionadas.
- (c) Invertir en activos que pertenezcan a fondos de oferta privada gestionados por la propia Sociedad Administradora, salvo que esta operación sea aprobada de manera expresa por la Asamblea General. En esta asamblea no podrán votar las personas relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo no cuenta con ninguna inversión que cumpla las características descritas en los literales (a) al (c) anteriores.

Asimismo, el Reglamento de Participación del Fondo establece los siguientes límites de inversión del Fondo:

- (a) Las inversiones en bienes raíces serán de, por lo menos, el 70 por ciento del activo total del Fondo.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Las inversiones en depósitos en entidades del sistema financiero peruano en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de éstos, los cuales deben tener una clasificación de riesgo no menor a CP-3, no podrán exceder el 30 por ciento del activo total del Fondo.
- (c) Los depósitos en entidades bancarias del exterior o financieras del exterior, así como en instrumentos representativos de éstos, los cuales deben tener una clasificación de riesgo no menor a CP-3, no podrán exceder el 30 por ciento del activo total del Fondo.
- (d) Los instrumentos financieros emitidos por el Gobierno Central y el Banco Central de Reserva del Perú, no podrán exceder el 30 por ciento del activo total del Fondo.
- (e) Las inversiones en instrumentos emitidos en el mercado local serán de, por lo menos, el 70 por ciento del activo total del Fondo, mientras que aquellos emitidos en el extranjero no podrán superar el 30 por ciento del activo total del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo no cuenta con instrumentos que cumplan las características descritas en los literales (d) y (e) anteriores.

En cumplimiento del artículo 145 de la Resolución SMV N°0029-2014-SMV/01, al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Administradora mantiene una carta fianza bancaria emitida por el BBVA Banco Continental S.A. a favor de la SMV por el importe de US\$554,928 con vencimiento el 25 de mayo de 2019, en respaldo de los compromisos contraídos con los partícipes a su cargo (al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Administradora mantiene dos cartas fianzas bancarias emitidas por el BBVA Banco Continental S.A. a favor de la SMV por importes de US\$264,085 y US\$126,750, con vencimiento el 25 de mayo de 2018, en respaldo de los compromisos contraídos con los partícipes a su cargo).

La Sociedad Administradora estará obligada a indemnizar al Fondo, sus directores, gerentes, funcionarios, trabajadores y cualquier otra persona que les presten servicios, por los daños y perjuicios que causaren a los partícipes, siempre y cuando se determine que dichos daños y perjuicios fueran causados por dolo o culpa inexcusable (i) en el cumplimiento de sus obligaciones, (ii) la realización de actos que estén expresamente prohibidos o, (iii) la comisión de alguna infracción a la normativa vigente; así como por consecuencia de la ejecución de inversiones que hayan sido rechazadas en el Comité de Vigilancia, según corresponda, en los casos en que resulten de aplicación las disposiciones previstas en el Reglamento de Participación del Fondo.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Fondo ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Otros gastos operacionales

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el rubro está compuesto principalmente por gastos relacionados al servicio de auditoría, Comité de Vigilancia, publicidad y consultorías.

11. Contingencias

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora y de sus asesores legales no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

12. Situación tributaria

(a) Los Fondos de Inversión están sujetos al régimen tributario peruano. A partir del 1 de enero de 2003 entró en vigencia la Ley N°27804, la cual modificó el tratamiento recogido en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los fondos de inversión. Posteriormente, mediante el Decreto Legislativo N°945, se introdujeron otras modificaciones a dicho tratamiento, con lo cual el régimen tributario aplicable por los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

- Los Fondos de Inversión no son contribuyentes del Impuesto a la Renta.
- El contribuyente en los Fondos de Inversión será el partícipe del mismo, respecto de las utilidades o pérdidas, rentas o ganancias de capital gravadas con el impuesto que generen los fondos.
- 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, según sea el caso.
- 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 o pérdidas generadas

De acuerdo a lo explicado, en este caso, el régimen tributario aplicable a los inversionistas dependerá de su condición de personas naturales o personas jurídicas, domiciliadas o no domiciliadas, y de la naturaleza de la renta obtenida a través del Fondo. Es decir, las tasas aplicables serán que correspondieran si los partícipes hubieran adquirido los valores directamente.

En ese sentido, la Sociedad Administradora deberá atribuir a los partícipes o a quien tenga el derecho a obtener los resultados que generen, las pérdidas netas y los créditos por el Impuesto a la Renta de rentas de fuente extranjera, de acuerdo a las normas de la materia.

Corresponde a la Sociedad Administradora distinguir la naturaleza de los ingresos que componen la atribución, los cuales conservarán el carácter de gravado, inafecto o exonerado que corresponda de acuerdo a lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las sociedades administradoras son las responsables de atribuir las rentas, realizar las retenciones del Impuesto a la Renta y emitir los certificados de atribución y retención a los respectivos contribuyentes; asimismo, debe de presentar una declaración jurada anual en la que se incluya la información que corresponda a cada fondo de inversión que la sociedad administre y la declaración y pago de las retenciones efectuadas.

- (b) Adicionalmente, la Ley N°29492 que modifica la Ley del Impuesto a la Renta, vigente a partir del año 2010, incorporó disposiciones al procedimiento de atribución, imputación y retención de los resultados de los Fondos de Inversión.

En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución se establece lo siguiente:

- Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados y tratándose de rentas de segunda categoría y rentas y pérdidas de fuente extranjera, 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 y tratándose de rentas de tercera categoría, la atribución deberá realizarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o al cierre de cada ejercicio.
- En los casos de partícipes no domiciliados, la oportunidad para efectuar la atribución de las rentas será cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas.

De igual modo, se establece el procedimiento para no aplicar la retención a los partícipes que obtuvieran pérdidas tributarias.

- (c) A partir del ejercicio 2016, a través de la Ley N°30341, se exonera del Impuesto a la Renta las rentas provenientes de la enajenación de acciones y demás valores representativos de acciones realizadas a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV.

Notas a los estados financieros (continuación)

Adicionalmente, mediante Decreto Legislativo N°1262 que modificó la Ley N°30341, se extiende la vigencia del régimen de exoneración prevista en esta última Ley hasta el 31 de diciembre de 2019. Se incluye dentro del ámbito de la exoneración del Impuesto a la Renta a las ganancias por venta a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV, de valores representativos de deuda, certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores, certificados de participación en Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y certificados de participación en Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y, facturas negociables.

A tales efectos, para la exoneración aplicable a valores representativos de deuda, ETF que tengan como subyacente acciones y/o valores representativos de deudas, Certificados de Participación de Fondos Mutuos de Inversión en Valores, Certificados de Participación de Fondos de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y Certificados de participación en Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA), resulta necesario que los títulos enajenados cuenten con presencia bursátil y la enajenación se realice a través de mecanismos centralizados de negociación locales (i.e. Bolsa de Valores de Lima).

- (d) Mediante el artículo 2 de la Resolución SMV N°038-2016-SMV-01, publicada el 24 de noviembre de 2016, se modificaron las normas referidas a los requisitos para constituir un Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI).

En ese sentido, la nueva regulación dispone que el objeto de inversión del FIRBI será la adquisición o construcción de bienes inmuebles, que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso. El FIRBI deberá colocar sus certificados de participación por oferta pública primaria.

Adicionalmente, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Al menos el 70 por ciento del patrimonio del fondo esté invertido en activos propios a su objeto de inversión y el remante en depósito en entidades bancarias, instrumentos representativos de estos o en instrumentos representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central o por el Banco Central de Reserva del Perú.
- Los bienes inmuebles adquiridos o construidos por cuenta del fondo para arrendar podrán ser enajenados únicamente transcurridos los 4 ejercicios siguientes a aquel en el que fueron adquiridos o en que fue terminada su construcción, según corresponda.
- La Sociedad Administradora debe distribuir anualmente entre los partícipes al menos el 95 por ciento de las utilidades netas del ejercicio obtenidas por el Fondo.
- Los certificados de participación deben ser colocados, por oferta pública, por lo menos a 10 inversionistas que no sean vinculados entre sí.

Se precisa que cuando el objeto de inversión del Fondo, total o parcial, sea la construcción de bienes inmuebles, dicha actividad debe realizarse necesariamente a través de un tercero.

Notas a los estados financieros (continuación)

Por otro lado, el Decreto Legislativo N°1188, publicado el 21 de agosto de 2015 y vigente desde el 1 de enero de 2016, se creó el marco regulatorio para efectos del Impuesto a la Renta y el Impuesto a la Alcabala vinculado con la constitución del FIRBI; así como, con las enajenaciones de los certificados de participación de dicha entidad.

Con relación a los aportes al FIRBI, el mencionado Decreto Legislativo dispone que se considerará que la enajenación producto de dichos aportes se realiza en la fecha en que:

- (i) El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles transfiera en propiedad a un tercero o a un partícipe, el bien inmueble a cualquier título; o,
- (ii) El partícipe transfiera a cualquier título, cualquiera de los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del inmueble.

A efectos de determinar el Impuesto a la Renta por la configuración de una enajenación, se considera como valor de enajenación el valor de mercado a la fecha de la transferencia del inmueble al FIRBI y como costo computable el que corresponde a esa fecha.

Asimismo, se dispone que el partícipe no estará obligado a presentar ante el notario público el comprobante o el formulario de pago que acredite el pago del Impuesto a la Renta generado por el aporte a título de propiedad del bien inmueble al FIRBI.

De igual manera, el FIRBI no estará obligado a presentar ante el notario público documento alguno que acredite el pago del Impuesto a la Alcabala por la transferencia de propiedad efectuada como aporte, como requisito previo para la inscripción o formalización de actos jurídicos a que se refiere el artículo 7 de la Ley del Tributación Municipal.

No obstante, el pago del Impuesto a la Alcabala se realizará hasta el último día hábil calendario siguiente a la fecha en que:

- (i) El bien inmueble aportado sea transferido en propiedad, a título oneroso o gratuito, por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles; o,
- (ii) El partícipe transfiera a título oneroso o gratuito, cualquiera de los certificados de participación emitidos por el Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles como consecuencia del aporte del inmueble.

La Ley N°30532 establece que con relación a la atribución de las rentas en favor de los partícipes, se ha dispuesto que a partir del ejercicio 2017, las provenientes de arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó tributar como tal, domiciliada en el país o a una empresa unipersonal constituida en el exterior están sujetas a una tasa de retención definitiva del impuesto a la renta de 5 por ciento (28 por ciento durante el ejercicio 2016). La Sociedad Administradora del FIRBI retendrá dicho Impuesto.

Notas a los estados financieros (continuación)

A fin de acceder a la tasa de retención definitiva del 5 por ciento, se deberá cumplir necesariamente con lo siguiente:

(1) Porcentaje de participación

Durante el ejercicio de los partícipes y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del 20 por ciento del total de los certificados de participación emitidos por el FIRBI.

La vinculación se determinará de acuerdo a lo dispuesto por el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta. También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

(2) Actividades tercerizadas

La actividad de construcción y administración de las actividades inmobiliarias debe realizarse a través de un tercero.

Cabe indicar que los partícipes no pueden poseer más del 20 por ciento del capital del mencionado tercero.

(3) Vinculación

No debe existir vinculación entre los partícipes y/o la sociedad administradora del FIRBI y/o los terceros contratados para el desarrollo de la finalidad del citado Fondo.

La vinculación a que se refiere el párrafo anterior se determinará de acuerdo a lo dispuesto por el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta.

También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Este supuesto no aplica para determinar la vinculación entre los partícipes.

Finalmente, la Sociedad Administradora del FIRBI comunicará a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria cuáles son los bienes inmuebles aportados a dicho fondo, en la forma, plazo y condiciones que se señalen mediante resolución de superintendencia.

Dicha Sociedad comunicará también la enajenación o transferencia que efectúe el referido fondo de los bienes inmuebles aportados, así como la transferencia de certificados de participación que efectúe el partícipe fuera de un mecanismo centralizado de negociación, en la forma, plazo y condiciones que señale la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria.

De igual modo, comunicarán a las Municipalidades que correspondan, la ubicación y el valor de transferencia de los bienes inmuebles que en calidad de aporte se transfirieron a dicho fondo; así como, la transferencia que efectúe el referido fondo de los bienes inmuebles aportados, y las transferencias de los certificados de participación que representen el inmueble aportado.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) Sobre la base del análisis de las operaciones del Fondo, la Gerencia de la Sociedad Administradora y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de las modificaciones tributarias mencionadas, no surgirán contingencias significativas para el Fondo al 31 de diciembre de 2018.

13. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades del Fondo está expuesta a riesgos de tipo de cambio, crédito y liquidez.

- (i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de la Sociedad Administradora es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global del Fondo. El riesgo cambiario surge cuando el Fondo presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente. Ver nota 3.

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

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Efecto en resultados 2018 US\$	Efecto en resultados 2017 US\$
Devaluación -			
Soles	5	(16,579)	(12,417)
Soles	10	(33,157)	(24,833)
Revaluación -			
Soles	5	16,579	12,417
Soles	10	33,157	24,833

- (ii) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, principalmente por sus actividades financieras como son sus depósitos en bancos (efectivos y equivalentes de efectivo) y las cuentas por cobrar.

Los depósitos se encuentran en una entidad financiera de reconocido prestigio en el país y las cuentas por cobrar se hacen efectivas en un periodo de tiempo de corto plazo. En consecuencia, en opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, el Fondo no tiene una concentración significativa de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

Notas a los estados financieros (continuación)

(iii) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con las participaciones o aportes del Fondo cuando este sea liquidado. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La administración del riesgo de liquidez implica generar y mantener suficiente efectivo o de la capacidad de liquidar transacciones principalmente para el pago a los partícipes. Al respecto, la Gerencia de la Sociedad Administradora orienta sus esfuerzos para generar flujos de caja en los proyectos inmobiliarios en los que participa.

A la fecha del presente informe, en opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, no existe riesgo de liquidez sobre las inversiones que mantiene el Fondo.

13. Valor razonable

El valor razonable es definido como el precio que se recibirá por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada ante participantes de un mercado a la fecha de medición.

Cuando un activo o pasivo es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados.

Las metodologías y supuestos empleados para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros y comprenden lo siguiente:

(i) Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable -

Dentro de esta categoría el Fondo considera a las inversiones inmobiliarias, para las cuales el valor razonable se determina usando las técnicas de valuación apropiadas.

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

Dentro de esta categoría el Fondo considera al efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar en general. Estos instrumentos financieros son principalmente de corto plazo y con vencimiento menor a un año.

(iii) Instrumentos no contabilizados a valor razonable -

El Fondo no mantiene activos o pasivos financieros dentro de esta categoría.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las inversiones inmobiliarias se encuentran en la categoría de nivel 3 (nota 2.2(o)), pues su valor razonable corresponde al valor descontado de los flujos futuros de ingresos por generados por el arrendamiento de dichas propiedades. Esta técnica de valoración (modelo interno), se basa en supuestos que no son soportados por precios de transacciones observables en el mercado actual para el mismo instrumento, ni basado en datos de mercado disponibles.

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

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved