Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y de 2020
junto con el dictamen de los auditores independientes

Building a better working world

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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

Tanaka, Valdivia & Asociados
Sociedad Civil de R. L

Dictamen de los auditores independientes

A la Asamblea General de Partícipes del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management (FIRBI I) 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 2021 y de 2020, 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 (incluidas en las notas 1 a la 16 adjuntas).

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 Internacional Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de que los estados financieros 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 del Colegio 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.

Building a better working world

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

Opinión

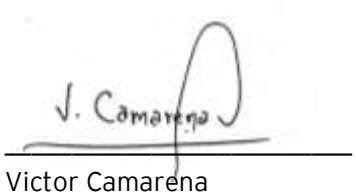
En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management (FIRBI I) al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Internacional Accounting Standards Board.

Otros asuntos

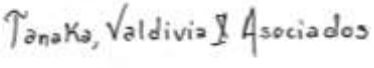
Tal como se describe en las notas 2.2(l) y 9(d), en cumplimiento con lo establecido en la Resolución SMV Nº 016-2017-SMV/01 y el Reglamento del Fondo, durante el 2021, la Sociedad Administradora del Fondo realizó el pago anticipado de rendimientos por US$3,792,451. Cabe indicar que dicho importe al exceder el resultado del ejercicio 2021 se registró en el rubro de "Otras cuentas por cobrar", asimismo, se incluyó en el rubro "Otras cuentas por pagar" por el compromiso de reparto de rendimientos futuros. El importe de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar provenientes de esta distribución anticipada serán compensados con la generación de utilidades futuras o cuando se realice la inversión inmobiliaria del Fondo, tal como lo tiene previsto la Sociedad Administradora.

Lima, Perú,
20 de abril de 2022

Refrendado por:



Victor Camarena
C.P.C.C. Matrícula Nº22566



Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 US$	2020 US$
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	1,419,635	1,274,616
Depósitos a plazo	4	403,559	398,779
Cuentas por cobrar comerciales	6(g)	239,645	338,722
Otros activos, neto	5	115,481	348,333
Total activo corriente		2,178,320	2,360,450
Activo no corriente			
Inversiones inmobiliarias	6	92,410,000	101,440,000
Otras cuentas por cobrar	9(d)	3,792,451	-
Otros activos, neto	5	57,007	61,115
Total activo		98,437,778	103,861,565
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	7	107,810	140,144
Otras cuentas por pagar	8(a)	3,205,648	3,168,490
Depósitos en garantía	8(b)	-	42,978
Total pasivo corriente		3,313,458	3,351,612
Pasivo no corriente			
Depósitos en garantía	8(b)	425,905	365,812
Otras cuentas por pagar	9(d)	3,792,451	-
Total pasivo no corriente		4,218,356	365,812
Patrimonio	9		
Capital emitido		97,373,302	97,373,302
Capital adicional		391,743	391,743
Resultados acumulados		(6,859,081)	2,379,096
Total patrimonio		90,905,964	100,144,141
Total pasivo y patrimonio		98,437,778	103,861,565

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este estado.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 US$	2020 US$
Ingresos y costos de actividades ordinarias			
Alquileres de inversiones inmobiliarias	6(g)	7,139,120	6,210,966
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	6(h)	(441,770)	(322,514)
Utilidad bruta		6,697,350	5,888,452
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6(i)	(9,084,910)	207,353
Otros ingresos (gastos)			
Remuneración a la Sociedad Administradora	7	(1,415,486)	(1,349,676)
Otros gastos operacionales	11	(536,051)	(140,959)
Otros ingresos	2.2(n)	152,378	239,026
(Pérdida) utilidad operativa		(4,186,718)	4,844,196
Ingresos financieros	4(b)	4,780	15,395
Gastos financieros		(929)	(1,282)
Diferencia en cambio, neta	14(i)	(29,506)	(16,251)
(Pérdida) utilidad neta		(4,212,374)	4,842,058
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados integrales		(4,212,374)	4,842,058

Las notas a los estados financieros adjuntos 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 2021 y de 2020

	Capital US$	Capital adicional US$	Resultados acumulados US$	Total US$
Saldos al 1 de enero de 2020	89,595,263	275,908	2,220,989	92,092,160
Utilidad neta	-	-	4,842,058	4,842,058
Total resultado integral del ejercicio	-	-	4,842,058	4,842,058
Aportes de partícipes, nota 9(a)	7,778,039	115,835	-	7,893,874
Distribución de utilidad neta distribuible 2019, nota 9(c)	-	-	(1,282,598)	(1,282,598)
Distribución de utilidad neta distribuible 2020, nota 9(c)	-	-	(3,401,353)	(3,401,353)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	97,373,302	391,743	2,379,096	100,144,141
Pérdida neta	-	-	(4,212,374)	(4,212,374)
Total resultado integral del ejercicio				
Distribución de utilidad neta distribuible 2020, nota 9(c)	-	-	(1,233,352)	(1,233,352)
Pago anticipado de rendimientos de 2021, nota 9(c)	-	-	(3,792,451)	(3,792,451)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	97,373,302	391,743	(6,859,081)	90,905,964

Las notas a los estados financieros adjuntos 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 2021 y de 2020

	2021 US$	2020 US$
Actividades de operación		
Cobranza de alquileres y depósitos en garantía de clientes	7,298,290	6,221,349
Créditos de impuestos	2,068	(26,403)
Pagos de remuneración a la Sociedad Administradora	(1,447,820)	(1,338,698)
Otros pagos relativos a la actividad, neto	(622,026)	(74,005)
Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación	5,230,512	4,782,243
Actividad de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias, nota 6(c)	(54,910)	(9,643,583)
(Adquisición) vencimientode depósitos a plazo	(4,780)	445,459
Efectivo y equivalentes de efectivo (utilizado en) las actividades de inversión	(59,690)	(9,198,124)
Actividades de financiamiento		
Aportes de partícipes, nota 9(a)	-	7,893,874
Distribución de dividendos, nota 9(c)	(1,233,352)	(1,282,598)
Pagos provisorios, nota 9(c)	(3,792,451)	(3,401,353)
Efectivo y equivalentes de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(5,025,803)	3,209,923
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	145,019	(1,205,958)
Saldo del efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	1,274,616	2,480,574
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,419,635	1,274,616
Actividades de operación		
Conciliación de la (pérdida) utilidad neta con el efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación		
(Pérdida) utilidad neta	(4,212,374)	4,842,058
Menos partidas que no representan ingresos o desembolsos de efectivo		
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, nota 6(i)	9,084,910	(207,353)
Cargos y abonos por cambios netos en las cuentas de activo y pasivo		
Disminución de cuentas por cobrar comerciales	99,077	154,412
Disminución de otros activos	236,960	12,635
(Disminución) aumento de remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	(32,334)	10,978
Aumento de otras cuentas por pagar	54,273	1,683
Disminución de ventas diferidas	-	(32,170)
Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación	5,230,512	4,782,243

Las notas a los estados financieros adjuntos 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 2021 y de 2020

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

(a) Identificación -

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.

(b) Actividad económica -

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$200,000,000. 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 de hasta US$499,000; (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 y que efectúen aportes iniciales por US$1,000,000, ver nota 9(a). Cabe mencionar que al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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 Nº862 - 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 Nº029-2014-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 y sus modificatorias.

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 Nº007-2005-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 participación del Fondo. Es 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 Nº 532, Mezanine, San Isidro, Lima, Perú.

El Fondo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias para arrendamiento:

Edificio Platinum Plaza -
Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la propiedad consta de oficinas corporativas con 9,809.60 m2 de área arrendable, 283 estacionamientos y 207.28 m2 de depósitos, ubicados en el edificio Platinum Plaza I en el distrito de San Isidro.

Edificio Real Ocho -
Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la propiedad consta de 10 oficinas corporativas distribuidas en 4 pisos, ubicadas en el edificio Torre Real 8. Las oficinas cuentan con un área arrendable total de 5,114.82 m2. Asimismo, la propiedad cuenta con 102 estacionamientos.

Torre Navarrete -
Al 31 de diciembre de 2021y de 2020, el Fondo mantiene 21 oficinas corporativas clase A y 3 locales comerciales ubicados en la Torre Navarrete, en el distrito de San Isidro. Las oficinas cuentan con un área arrendable de 12,602.20m2, mientras que los locales comerciales cuentan con un área de 533.50 m2 y la propiedad posee además 254 plazas de estacionamientos y 779.6 m2 de depósitos.

(c) Estado de emergencia en Perú a causa de la pandemia COVID-19 -
Como resultado de la pandemia COVID-19 que inició el 11 de marzo de 2020, en Perú mediante Decreto Supremo Nº044-2020-PCM de fecha 15 de marzo se declaró Estado de Emergencia Nacional y se establecieron medidas excepcionales para proteger la vida y la salud de la población, inicialmente por un periodo de 15 días, el cual se ha ido ampliando hasta el 28 de agosto de 2022, inclusive. Desde que inició el Estado de Emergencia Nacional, hubo restricciones de algunas actividades económicas que gradualmente fueron reactivándose.

Las principales disposiciones emitidas durante el año 2021 y 2020, que tuvieron impacto en las operaciones del Fondo fueron las siguientes:

- Descuentos en renta para poder extender el plazo de vencimiento de los contratos de arrendamiento.
- Descuentos en renta para no tener salidas anticipadas y mantener la ocupación de las oficinas.

Producto de la pandemia, los activos del Fondo no han presentado algún deterioro significativo, que no haya sido incluido en los estados financieros, así tampoco ha tenido algún cambio en los juicios contables al 31 de diciembre de 2020 y de 2021.

(d) Aprobación de los estados financieros -
Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes celebrada el 29 de abril de 2021. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y por el término de esa fecha fueron aprobados por el Comité de Vigilancia del Fondo el 2 de febrero de 2022. La Asamblea General Ordinaria de Partícipes debe pronunciarse sobre los estados financieros en su reunión anual.

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 2021 y de 2020, respectivamente. Considerando también todo lo estipulado en el Reglamento de participación del Fondo.

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.

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) Instrumentos financieros
Reconocimiento inicial y medición posterior –
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 –
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
- Valor razonable con cambios en resultados

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.

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-venta 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 2021 y de 2020, el Fondo solo mantiene activos financieros clasificados dentro de las siguientes categorías:

- Costo amortizado
- 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 2021 y de 2020, el Fondo mantiene en esta categoría los rubros: efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos a plazo, cuentas por cobrar comerciales y otros activos financieros (detracciones y fondo de gestión).

El Fondo clasifica los activos en esta categoría 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.

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

Asimismo, por los depósitos a plazo se presentan a su valor nominal más los respectivos intereses devengados; los cuales son calculados utilizando la tasa de interés efectiva.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados -
El Fondo clasifica los activos financieros en esta categoría cuando han sido adquiridos o emitidos principalmente para la obtención de beneficios a corto plazo a través de actividades de su negociación. 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 2021 y de 2020, el Fondo no mantiene activos dentro de 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.

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 el Fondo 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.

La asignación de la pérdida esperada se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan durante la vida del activo, a menos que no se haya presentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial del instrumento financiero, en cuyo caso, la provisión se basa en la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses, es la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que resultan de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación.

Tanto las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo se calculan de forma individual o colectiva, según la naturaleza.

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.

Pasivos financieros –
Reconocimiento y medición inicial -
Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. 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.

Los pasivos financieros del Fondo incluyen remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora y otras cuentas por pagar; las cuales califican en la categoría de pasivos al costo amortizado.

Medición posterior –
Los pasivos financieros que mantiene el Fondo se reconocen cuando el Fondo es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que el Fondo tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Baja en cuentas -
Un pasivo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un pasivo financiero o una parte de un grupo de pasivos financieros similares) es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro 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 en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(b) Compensación de instrumentos financieros –
Los activos y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informe el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe en ese momento un derecho 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 2021 y de 2020, el Fondo no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto; ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

(c) 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.

La técnica de valuación elegida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarán en cuenta para determinar el precio de una transacción.

En el caso de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad Administradora ha considerado los requerimientos específicos relacionados con el mejor y más alto uso, valuación de las instalaciones y mercado principal (o más ventajoso). La determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias requiere del uso de estimaciones tales como los flujos futuros de efectivo de los activos (por ejemplo, alquileres, rentas fijas para los diferentes arrendatarios, rentas variables en función del porcentaje de ventas, costos operativos, costos de construcción, de mantenimiento y el uso de tasas de descuento).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera debe reflejar la naturaleza volátil de los mercados inmobiliarios; en consecuencia, la

Gerencia y sus tasadores utilizan su conocimiento del mercado y criterios profesionales y no dependen únicamente de las transacciones históricas comparables. En este sentido, existe un grado de incertidumbre más elevado que cuando existe un mercado más activo para la estimación del valor razonable. Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se describen en la nota 6(i).

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.

La Gerencia de la Sociedad Administradora determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia de la Sociedad Administradora 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.

(d) 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.

T*ransacciones 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.

(e) Efectivo y equivalentes de efectivo –
El efectivo y equivalentes de efectivo considerados en el estado de flujo de efectivo corresponden a cuentas corrientes y depósitos a plazos con vencimiento menor a 3 meses desde la fecha de su apertura, registrados en el estado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(f) 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, (alcabala, entre otros) y no incluye el impuesto general a las ventas, 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 periodo en el que ocurren y se registran en el rubro "Cambio en el valor razonable de las inversiones". Los valores razonables se determinan anualmente por la Gerencia de la Sociedad Administradora, tal como se describe en literal (c) anterior y la nota 6(i).

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.

(g) 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 el 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.

(h) 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.

(i) Contingencias –
Los pasivos contingentes remotos y posibles no se reconocen en los estados financieros. Los posibles se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

(j) 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 expresados en dólares estadounidenses. El capital emitido aumenta por nuevos aportes de los partícipes. De existir esta diferencia al momento del rescate de cuotas se cargaría o abonaría, según sea el caso, al rubro "Resultados acumulados" del estado de situación financiera.

(k) Capital adicional –
La diferencia entre el valor de la cuota al momento de su suscripción y su valor nominal se abona o carga, según sea el caso, al rubro "Capital adicional" del estado de cambios en el patrimonio.

(l) Distribución de utilidades y pagos provisorios
De acuerdo con lo establecido con el Reglamento de Fondos de Inversión y en cumplimiento Resolución SMV Nº 016-2017-SMV/01, la Sociedad Administradora deberá distribuir y pagar al menos una vez al año entre los partícipes, por lo menos el noventa y cinco por ciento (95%) de la utilidad neta distribuible del ejercicio obtenidas por el Fondo, con el propósito de mantener la denominación FIRBI y sus beneficios relacionados

La determinación de la utilidad neta distribuible para realizar el pago de los rendimientos difiere de la utilidad neta contable, que se obtiene al término de cada ejercicio económico, cabe indicar que la utilidad neta distribuible, se determinará sobre la base de las partidas del Estado de Resultados que solo implicaron un ingreso o salida de efectivo para el Fondo.

Las partidas que no hayan sido realizadas al cierre del ejercicio, serán reintegradas al cálculo de la utilidad neta distribuible en el ejercicio en que se realicen. Asimismo, las utilidades que se distribuyan y paguen en exceso de la "Utilidad neta" reportada en el Estado de Resultados se reconocerán como una cuenta por cobrar a los partícipes bajo el concepto de "Pago anticipado de rendimientos", la cual será compensada al momento de la realización del activo correspondiente. Dicha distribución y pago deberá realizarse a más tardar el 30 de abril del ejercicio siguiente a aquel en el que se generó tal utilidad neta distribuible.

El reparto de utilidades deberá hacerse dentro de los treinta (30) días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria anual de partícipes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio que la Sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Sociedad Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los partícipes, dentro del plazo antes indicado, generarán intereses compensatorios y moratorios a cargo de la Sociedad Administradora por la tasa más alta que corresponda según el Banco Central de Reserva del Perú.

(m) Valor cuota –
El valor de la cuota de participación por serie se determina dividiendo el total del patrimonio del Fondo por series entre el número de cuotas de participación en circulación pagadas a dicha fecha por serie, 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.

(n) Reconocimiento de ingresos y gastos –
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 y servicios
  Se define como el cobro de ingresos por los alquileres de sus inmuebles y se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. Estos ingresos se clasifican como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados integrales.

- Costos servicios relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias
  El costo por servicios se registra a medida que éstos son brindados, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos.

  Durante el 2021 y 2020 corresponden a los impuestos prediales y licencias municipales, seguros y servicios prestados por el mantenimiento de inmuebles.

- Remuneración a la Sociedad Administradora
  Se reconoce sobre la base devengada; y se incluyen dentro del rubro de "Gastos de administración" del estado de resultados integrales.

- Ingresos y gastos por intereses
  Ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados integrales por todos los instrumentos financieros que devengan intereses, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- Otros ingresos, costos y gastos
  Se reconocen a medida que ocurran y devengan, independientemente del momento en que se cobren o paguen, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

  Durante el 2021 y el 2020 los otros ingresos corresponden a reembolsos de gastos municipales tales como arbitrios, descritos en la nota 6(h), asumidos por parte de los arrendatarios y se registran en el rubro "Otros ingresos" del estado de resultados integrales.

  Asimismo, los otros gastos operacionales del estado de resultados integrales se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, dentro de esta clasificación el Fondo registra principalmente los servicios prestados por el mantenimiento de inmuebles, consultorías legales y servicios de tasación.

- Cambios en el valor razonable de las inversiones
  Se describe en el literal (f) anterior.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 el Fondo no realizó ventas diferidas.

(o) Impuesto a la renta -
Tal como se describe en la nota 13(a), el Fondo no es contribuyente del Impuesto a la Renta, sino los partícipes que se han beneficiado con los resultados del Fondo, de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

(p) Impuesto general a las ventas -
Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el monto de impuesto general a las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto general a las ventas - IGV incurrido en una adquisición de activos o servicios no resulta recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso el IGV se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte de la partida del gasto, según corresponda;

- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya están expresadas con el importe del IGV incluido.

El importe neto del IGV que se pueda recuperar de la Autoridad Tributaria o que se le deba pagar, se incluye como parte del rubro "Otros activos, neto" u "Otras cuentas por pagar" en el estado de situación financiera, según corresponda.

Asimismo, de acuerdo con la Ley de IGV dispone que califican como sujetos del impuesto, en calidad de contribuyentes, entre otros, los Fondos de Inversión que desarrollen actividad empresarial que: a) efectúen ventas en el país de bienes afectos, en cualquiera de las etapas del ciclo de producción y distribución; b) presten en el país servicios afectos; c) utilicen en el país servicios prestados por no domiciliados; d) ejecuten contratos de construcción afectos; e) efectúen la primera venta de bienes inmuebles como constructores de los mismos; f) importen bienes afectos.

Por otro lado, entre las operaciones afectas al IGV se encuentra la prestación de servicios, la cual incluye el arrendamiento de bienes. En tal sentido, si el Fondo de Inversión arrienda inmuebles, la retribución que cobre por dicho arrendamiento se encontrará gravada con IGV. Actualmente, la tasa del IGV es de 18%.

El IGV pagado por adquisiciones destinadas a operaciones gravadas constituye crédito fiscal, mientras que el IGV pagado por adquisiciones destinadas a operaciones no gravadas no constituye crédito fiscal. Según lo establecido en el artículo 69 de la Ley de IGV, el IGV no constituye gasto ni costo para efectos de la aplicación del IR, cuando se tenga derecho a aplicar como crédito fiscal.

Por su parte, los partícipes no estarán sujetos al IGV por los rendimientos que reciban por su Cuota de Participación, toda vez que estos ingresos no constituyen una contraprestación producto de alguna de las operaciones gravadas con el IGV. A su vez, la venta en el país de valores mobiliarios no se encuentra gravada con el IGV, conforme a lo dispuesto en el inciso b) del artículo 3° de la Ley del IGV concordado con el numeral 8) del artículo 2 del Reglamento de la referida ley.

En lo que respecta a la atribución de utilidades y enajenación de valores mobiliarios, cabe indicar que ambos supuestos no se encuentran afectos al referido impuesto, razón por la cual el FONDO no se encontrará en la obligación de tributar por tal concepto.

(q) 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.

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos –
La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Sociedad Administradora 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 2021 y de 2020.

El estimado más significativo considerado por la Gerencia de la Sociedad Administradora en relación con los estados financieros adjuntos se refiere al valor razonable de las inversiones inmobiliarias, ver nota 2.2(f).

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

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

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

- Modificaciones a la NIIF 3 "Combinaciones de Negocios" en lo relacionado a las referencias al Marco Conceptual, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 1 "Presentación de Estados financieros" en lo relacionado a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF Nº 2: "Información a revelar sobre políticas contables", en lo relacionado a la orientación para aplicar juicios de materialidad a las revelaciones de política contable. Son aplicables para los períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2023.
- Modificaciones a la NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" en lo relacionado a componentes de costo e información a revelar, efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" referente a costos de contrato oneroso, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2022.

- Mejoras (ciclos 2018 – 2020) a la NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", NIIF 9 "Instrumentos Financieros", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 01 de enero de 2022.

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

3. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2021 US$	2020 US$
Cuentas corrientes (b)	1,419,635	1,274,616
Total	1,419,635	1,274,616

(b) El Fondo mantiene sus cuentas corrientes en bancos locales, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y no remuneran intereses.

4. Depósitos a plazo

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

	2021							
Institución financiera	Fecha de depósito	Fecha de vencimiento	Plazo en días	Moneda	Tasa efectiva anual %	Monto invertido US$	Intereses devengados US$	Valor estimado de mercado US$
Bancolombia S.A.	21/12/2021	20/06/2022	181	US$	1.15	403,432	127	403,559
Total						403,432	127	403,559

	2020							
Institución financiera	Fecha de depósito	Fecha de vencimiento	Plazo en días	Moneda	Tasa efectiva anual %	Monto invertido US$	Intereses devengados US$	Valor estimado de mercado US$
Bancolombia S.A.	21/12/2020	21/12/2021	365	US$	1.20	398,648	131	398,779
Total						398,648	131	398,779

(b) En general, los depósitos a plazo son realizados con entidades financieras y empresas de primer orden. Asimismo, durante los años 2021 y 2020, los intereses generados por los depósitos a plazo ascienden aproximadamente a US$4,780 y US$15,395, respectivamente, y se presenta en el rubro "Ingresos financieros" del estado de resultado integrales.

5. Otros activos, neto

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

	2021 US$	2020 US$
Activos financieros -		
Banco de la Nación (b)	34,078	279,189
Fondo de gestión (c)	57,007	61,115
	91,085	340,304
Activos no financieros -		
Seguros pagados por anticipado	66,014	8,352
Otros (d)	15,389	60,792
	81,403	69,144
	172,488	409,448
Por plazo -		
Corriente	115,481	348,333
No corriente	57,007	61,115
	172,488	409,448

(b) De acuerdo con la Resolución de Superintendencia N°183-2004/SUNAT, los fondos mantenidos en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de deudas tributarias, o puede también solicitarse su devolución en efectivo. En el caso del Fondo, estos fondos serán solicitados en efectivo.

(c) 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, dicho fondo es reportado mensualmente por Corporación MG S.A.C. y ERW Property Management Services S.A., respectivamente, entidades encargadas de la prestación de los servicios inmobiliarios.

(d) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los otros activos, en opinión de la Sociedad Administradora del Fondo, no es necesario constituir una estimación por deterioro.

6. Inversiones inmobiliarias

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

	2021		
Inversión inmobiliaria	**Valor de compra** US$	**Fluctuación valor razonable** US$	**Total** US$
Edificio Platinum Plaza (i)	40,390,745	(7,170,745)	33,220,000
Edificio Real Ocho (ii)	19,178,572	(2,048,572)	17,130,000
Torre Navarrete (iii)	40,715,618	1,344,382	42,060,000
	100,284,936	(7,874,936)	92,410,000

	2020		
Inversión inmobiliaria	**Valor de compra** US$	**Fluctuación valor razonable** US$	**Total** US$
Edificio Platinum Plaza (i)	40,358,993	(3,778,993)	36,580,000
Edificio Real Ocho (ii)	19,178,320	1,091,680	20,270,000
Torre Navarrete (iii)	40,692,714	3,897,286	44,590,000
	100,230,027	1,209,973	101,440,000

(i) Corresponde a oficinas, estacionamientos y depósitos ubicados en Calle Dean Valdivia N°148, Urbanización Jardín, distrito de San Isidro.

(ii) Corresponde a oficinas y estacionamientos ubicados en Av. Santo Toribio N°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:

	2021 US$	**2020** US$
Saldo inicial	101,440,000	89,020,000
Adiciones (c)	54,910	12,212,647
Ganancia neta por fluctuación en el valor razonable (i)	(9,084,910)	207,353
Saldo final	92,410,000	101,440,000

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

Inversión inmobiliaria	2021 US$	2020 US$
Torre Navarrete (d)	22,905	10,575,971
Edificio Platinum Plaza (e)	31,753	1,602,612
Edificio Real Ocho	252	34,064
	54,910	12,212,647

Las adiciones corresponden principalmente en Navarrete a la compra de activos para mejoras en una de las oficinas y en Platinum en mejoras a los pisos 2, 14 y 15 para mejorar las instalaciones eléctricas.

(d) Durante el 2020, mediante contrato de compra-venta celebrado entre el Fondo y el Fondo de Inversión Privado en Bienes Inmuebles SURA (FIBI) con fecha 2 de marzo 2020, el Fondo adquirió 2 oficinas y 20 estacionamientos del edificio "Torre Navarrete", por US$6,110,000, y se tuvo costos asociados a la compra por US$1,853,653.

Asimismo, durante el 2020 se realizó la transferencia de 3 oficinas, 35 estacionamientos y 2 depósitos, de los contratos de compra-venta celebrados con fecha 18 de febrero y 28 de octubre 2019, por US$2,569,064 y se tuvo costos asociados a la compra por US$307,434 (US$43,254 al 31 de diciembre de 2020). Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Fondo mantiene pendiente de pago un importe ascendente a US$2,569,064, ver en nota 8. En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora del Fondo, dicha cuenta por pagar se realizará en cuanto se realice el aumento de capital para el Fondo durante el cuarto trimestre del 2022.

(e) Durante el 2020, mediante un contrato de compra-venta celebrado entre el Fondo y Technetsol S.A.C. con fecha 11 de septiembre de 2020, se adquirió una oficina ubicada en el piso 8 del edificio "Platinum Plaza", así como los respectivos estacionamientos y depósitos, por US$1,500,000, y se tuvo costos asociados a la compra por US$102,612.

(f) Los costos de transacción a los que se refieren los acápites (d) y (e) anteriores, corresponden principalmente al impuesto por alcabala y gastos notariales.

(g) Durante el año 2021 y de 2020 las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a US$7,139,120 y a US$6,210,966, respectivamente, los referidos ingresos se presentan dentro del rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Fondo mantiene cuentas por cobrar por concepto de alquileres devengados que ascienden a US$239,645, neta de una provisión ascendente a US$251,451 incluido en el rubro "Otros gastos operacionales" y US$ 338,722, respectivamente.

A la fecha de este informe, con respecto a las cuentas por cobrar provisionadas, con fecha 15 de marzo de 2022, se firmó una adenda con el arrendatario respectivo; y se procedió con el cobro de aproximadamente US$ 85,000; y por el saldo se acordó modificar la renta mensual con el propósito de realizar el cobro del saldo pendiente durante el año 2022.

En opinión de la Gerencia del Fondo la estimación por pérdida crediticia esperada de las cuentas por cobrar comerciales cubre adecuadamente el riesgo de incobrabilidad al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

(h) Los costos incurridos en la prestación del servicio de alquiler durante los años 2021 y de 2020 se detallan a continuación:

	2021 US$	2020 US$
Impuestos prediales y licencias municipales	218,953	170,385
Seguros	113,904	89,204
Mantenimiento	108,913	62,925
	441,770	322,514

(i) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias 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 capitalización directa.

El valor de los flujos de rentas descontados y tasa de capitalización fue estimado por la Gerencia de la Sociedad Administradora y adicionalmente validado por Logan Institutional Value, entidad independiente de reconocido prestigio, quién estimo el valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 en un importe ascendente a US$92,410,000 y 101,440,000, respectivamente. Durante el 2021 y 2020, la fluctuación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias ascendió a una pérdida por US$9,084,910 y a una ganancia por US$207,353, respectivamente, 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 tasa de capitalización aprobada por el Comité de Vigilancia, considerando que la misma recoge, de manera más fehaciente el valor de un activo de renta.

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 2021 y de 2020:

	2021		
	Edificio Platinum Plaza	**Edificio Real Ocho**	**Torre Navarrete Tramo I al IV**
Método de flujos de caja descontado -			
Inflación de largo plazo	2.25%	2.25%	2.25%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	4.00%	4.00%	4.00%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	2.50%	2.50%	2.50%
Margen EBITDA promedio	94.60%	93.50%	94.70%
Tasa de descuento antes de impuestos	9.30%	9.30%	9.30%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m^2 oficina	US$17.25	US$20.00	US$17.25
Tasa de capitalización ("Cap rate")	7.50%	7.50%	7.50%
Método de capitalización directa -			
Valor estimado de m2 oficina	US$3,386	US$3,359	US$3,202

	2020		
	Edificio Platinum Plaza	**Edificio Real Ocho**	**Torre Navarrete Tramo I al IV**
Inflación de largo plazo	2.00%	2.00%	2.00%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	3.00%	3.00%	3.00%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	3.00%	3.00%	3.00%
Margen EBITDA promedio	94.32%	94.45%	93.93%
Tasa de descuento antes de impuestos	9.00%	9.00%	9.00%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m^2 oficina	US$22.90	US$24.59	US$21.57
Tasa de capitalización ("Cap rate")	7.30%	7.50%	7.30%
Método de capitalización directa -			
Valor estimado de m2 oficina	3,729	3,963	3,395

A continuación se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

- 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 con 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.

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 2021 y de 2020:

	Cambio de tasa	**2021** US$	**2020** US$
Efecto en estado de resultados -			
Tasa de descuento de flujos			
Incremento	+ 0.5	(1,580,000)	(1,770,000)
Disminución	- 0.5	1,660,000	1,840,000

Cabe mencionar que, 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.

7. Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora

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 determinara 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 2021 y de 2020, el Fondo no cuenta con cuotas de participación de la Serie C.

Durante los periodos 2021 y 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto por US$1,415,486 y a US$1,349,676, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro de "Remuneración a la Sociedad Administradora" del estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la remuneración por pagar a la Sociedad Administradora por remuneración fue de US$107,810 y de US$140,144, respectivamente, importes que han sido pagado en su totalidad a la fecha de este informe.

8. Otras cuentas por pagar

(a) A continuación se presenta la composición del rubro otras cuentas por pagar:

	2021 US$	2020 US$
Corto plazo -		
Compra de inmueble de la Torre Navarrete, nota 6(d)	2,569,064	2,569,064
Costos asociados a la Torre Navarrete (c)	307,434	484,270
Impuesto General a las Ventas por pagar	34,537	32,469
Costos asociados a Platinum (c)	24,918	26,846
Otros	269,695	55,841
	3,205,648	3,168,490

(b) A continuación se presenta la composición del rubro depósitos en garantía:

	2021 US$	2020 US$
Depósitos en garantía (*)		
Parte Corriente	-	42,978
Parte no Corriente	425,905	365,812
	425,905	408,790

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

(c) Corresponde a gastos notariales, registrales y de mantenimiento asociados a la compra de los edificios "Torre Navarrete" y "Platinum Plaza".

9. Patrimonio

(a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el capital social está representado por 97,373.30 cuotas, en ambos años, 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 2021				
	N° de Cuotas	**%**	**N° de partícipes**	**Patrimonio** US$	**Valor cuota** US$
Serie A					
Personas naturales y jurídicas	66,781.84	68.58	584	62,342,240	933.52
Serie B					
Personas naturales	30,591.46	31.42	38	28,563,724	933.72
Total	97,373.30	100.00	622	90,905,964	

	Al 31 de diciembre de 2020				
	N° de Cuotas	**%**	**N° de partícipes**	**Patrimonio** US$	**Valor cuota** US$
Serie A					
Personas naturales y jurídicas	66,781.84	68.58	585	68,677,673	1,028.39
Serie B					
Personas naturales	30,591.46	31.42	38	31,466,468	1,028.60
Total	97,373.30	100.00	623	100,144,141	

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 2020:

	2020	
Aprobación	**Fecha capital pagado**	**US$**
Acta Comité de Vigilancia del 05 de agosto	25 de agosto	7,893,874
Total		7,893,874

La totalidad de los aportes realizados durante el 2020 se efectuaron en efectivo.

(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) Distribución de la utilidad neta distribuible y pagos provisorios -
De acuerdo con la nota 2.2(l), la Sociedad Administradora deberá distribuir las utilidades netas distribuibles del Fondo y realizar pagos provisorios a cuenta de las utilidades netas distribuibles.

Con fecha 14 de enero de 2021, se realizó la distribución de las utilidades netas distribuibles del 2020, correspondientes a las cuotas de participación de la Serie A y Serie B, por un importe de US$1,233,352. Con fecha 16 de enero de 2020, se realizó la distribución de utilidades netas distribuibles del 2019, correspondientes a las cuotas de participación de la Serie A y Serie B, por un importe de US$ 1,282,598.

Asimismo, durante los años 2021 y de 2020, la Sociedad Administradora realizó pagos provisorios a cuenta de utilidad neta distribuibles como sigue:

2021		
Fecha	**Series**	**US$**
15 de abril	A y B	1,166,971
14 de julio	A y B	1,362,500
14 de octubre	A y B	1,262,980
Total		3,792,451

Con fecha 17 de enero de 2022, la Sociedad Administradora realizó un pago provisorio a cuenta del resultado de la utilidad neta distribuible del año 2021 por US$1,080,085.

2020		
Fecha	**Series**	**US$**
16 de abril	A y B	1,235,791
16 de julio	A y B	968,049
16 de octubre	A y B	1,197,513
Total		3,401,353

(d) Las utilidades netas distribuibles de los años 2021 y 2020 ascendieron a US$4,872,536 y US$4,634,705 y se componen como sigue:

	2021 US$	2020 US$
(Pérdida) utilidad neta	(4,212,374)	4,842,058
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	9,084,910	(207,353)
(Pérdida) utilidad neta distribuible (*)	(4,872,536)	4,634,705

(*) Durante el 2021, el Fondo mantenía en el estado de resultados gastos e ingresos que no significaron efectivo por un importe ascendente a US$465,525 y US$417,251, respectivamente. Durante el 2020, corresponden a los importes ascendente a US$ 168,938.36 y US$ 270,956.96 respectivamente.

Durante el 2021, considerando que el Fondo obtuvo un resultado positivo como utilidad neta distribuible por lo que la Sociedad Administradora realizó el pago anticipado de rendimientos. De acuerdo con la política contable descrita en la nota 2.2(l), cuando este pago exceda el importe de la utilidad del estado de resultados, se debe reconocer como una cuenta por cobrar, en este sentido la Sociedad Administradora lo ha registrado en el rubro "Otras cuentas por cobrar" US$3,792,451. Asimismo, ha realizado el registro del compromiso de de utilidades distribuibles del año 2021 por US$3,792,451 y lo ha incluido en el rubro "Otras cuentas por pagar". Dichas cuentas por cobrar y pagar se compensarán al momento de la realización de la inversión inmobiliaria.

10. Principales restricciones

De acuerdo con el Decreto Legislativo Nº862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras publicada el 22 de octubre de 1996, su reglamento contenido en la Resolución Nº029-214-SMV/01 de la SMV y sus modificatorias de fecha 24 de diciembre de 2017, existen las siguientes restricciones aplicables a las operaciones que efectúa el Fondo:

(a) 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.

- 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.

(b) 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:

- 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.

- 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.

- Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del Fondo.

- Efectuar cobros directa o indirectamente al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado.

- Ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora de fondos de inversión.

(c) Los gerentes de la Sociedad Administradora, Gestor Externo y los miembros del Comité de Inversiones no podrán:

- Ser accionistas de otra empresa que cuente con autorización de funcionamiento de la SMV y preste servicios, directa o indirectamente, a la Sociedad Administradora o a los Fondos que esta administre.

- Prestar servicios, de forma directa o indirecta, a las empresas mencionadas en el numeral anterior.

Cabe mencionar, que lo antes mencionado del presente literal, 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.

(d) Asimismo, el Fondo está prohibido de:

- 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.

- 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.

(e) 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:

- Realizar inversiones en instrumentos financieros emitidos o aceptados por deudores de la Sociedad Administradora.

- 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.

- 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.

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

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

- 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.

- 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.

- Los instrumentos financieros emitidos por el Gobiernos Central y el Banco Central de Reserva del Perú, no podrán exceder el 30 por ciento del activo total del Fondo.

- 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.

En cumplimiento del artículo 145 de la Resolución SMV Nº0029-2014-SMV/01, al 31 de diciembre de 2021, 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$752,000 con vencimiento el 26 de abril de 2022, en respaldo de los compromisos contraídos con los partícipes a su cargo (al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Administradora mantuvo una carta fianza bancaria emitidas por el BBVA Banco Continental S.A. a favor de la SMV por importes de US$691,000 con vencimiento el 8 de julio de 2021, 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 2021 y de 2020, el Fondo ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

11. Otros gastos operacionales

Durante el 2021 el rubro está compuesto principalmente por gastos relacionados con la provisión de cuenta por cobrar por US$251,451 correspondiente a un cliente, ver nota 6(g), servicios prestados por el mantenimiento de inmuebles, consultorías legales, tasaciones, entre otros. Durante el 2020 el rubro está compuesto principalmente por gastos relacionados a servicios prestados por el mantenimiento de inmuebles, consultorías legales, tasación, entre otros.

12. 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 2021 y de 2020.

13. 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 Nº27804, 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 Nº945, se introdujeron otras modificaciones a dicho tratamiento, con lo cual el régimen tributario aplicable por los ejercicios de 2021 y de 2020 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 con 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 con 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 con lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta.

La Sociedad Administradora es la responsable 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.

Durante el 2021 y 2020, la Sociedad Administradora ha retenido impuesto a la renta por el Fondo, por un importe ascendente a US$361,874 y US$315,167, respectivamente.

(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 participe.

- 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.

Adicionalmente, mediante Decreto de Urgencia N°005-2019 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 2022. 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 Nº038-2016-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 distribuibles 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 realizase necesariamente a través de un tercero.

Por otro lado, el Decreto Legislativo Nº1188, 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.

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

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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 con 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.

(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 2021 y de 2020.

14. 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, tasa de interés 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.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a tasas de cambio fijadas por el mercado libre.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el tipo de cambio promedio del mercado libre publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones (SBS) para las transacciones fue de US$0.2516 y US$0.2764, respectivamente, para la compra y, de US$0.2501 y US$0.2759, respectivamente, para la venta, y el tipo de cambio para la contabilización de las cuentas del activo y pasivo fijado por la SMV era de US$0.2517 y US$0.2761 por cada sol.

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

	2021 S/	2020 S/
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	28,040	60,225
Cuentas por cobrar comerciales	4,112	69,348
Otros activos, neto	316,613	1,250,690
	348,766	1,380,263
Pasivo y capital		
Otras cuentas por pagar	(289,499)	(147,235)
Posición activa, neta	59,267	1,233,028

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Gerencia de la Sociedad Administradora 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 2021 y de 2020, se generaron pérdidas netas por diferencia en cambio por US$29,506 y US$16,251, respectivamente, registradas en el estado de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los soles en sus activos y pasivos monetarios. 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 2021 US$	Efecto en resultados 2020 US$
Devaluación -			
Soles	5	(746)	(17,022)
Soles	10	(1,492)	(34,044)
Revaluación -			
Soles	5	746	17,022
Soles	10	1,492	34,044

(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 efectivo y equivalente de efectivo y depósitos a plazo en bancos y las cuentas por cobrar.

Las cuentas corrientes se encuentran en entidades financieras de reconocido prestigio con una calificación no menor a A-, los depósitos a plazo se encuentran en entidades financieras con riesgo crediticio no menor a no menor a CP-3- y las cuentas por cobrar comerciales, así como los otros activos principalmente 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 2021 y de 2020.

(iii) Riesgo de tasa de interés -
El Fondo no cuenta con instrumentos financieros de largo plazo, por lo tanto, la Gerencia de la Sociedad Administradora considera que las fluctuaciones en las tasas de interés no afectarán significativamente las operaciones del Fondo.

(iv) 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 mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento 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 genera rentabilidad por los proyectos que tiene al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 a través de estimaciones y estudios que realiza antes de la inversión como son:

- Condiciones de oferta y demanda de cada uno de los segmentos del mercado inmobiliario.
- Potencial de generación de utilidades.
- Identificación de bienes inmuebles específicos que por sus características físicas y parámetros urbanísticos brinden el potencial de desarrollo derivado del análisis de los factores mencionados anteriormente.

Existe el riesgo de liquidez cuando el Fondo no sea capaz de encontrar un mecanismo u oportunidades atractivas de venta de la misma, y específicamente que el valor comercial del activo a ser vendido esté por debajo del valor esperado, situación que podría afectar la rentabilidad esperada del Fondo.

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.

15. 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 –
El Fondo no mantiene instrumentos dentro de esta categoría.

(ii) Instrumentos cuyo valor razonable es similar al valor en libros –
Dentro de esta categoría el Fondo considera al efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos a plazo, 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran en la categoría de nivel 3 (nota 2.2(c)), pues su valor razonable fue determinado del resultado de la aplicación del método del valor descontado de los flujos futuros de ingresos de las rentas de dichas propiedades y del método de tasa de capitalización. 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.

16. Eventos posteriores

A la fecha de este informe, tal como se describe en la nota 6(g), el Fondo ha recuperado un importe ascendente a US$85,000 relacionado a las cuentas por cobrar a un solo cliente que al 31 de diciembre de 2021 se encontraba totalmente provisionado.

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten significativamente los saldos o interpretaciones en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021.

COLEGIO DE
CONTADORES PÚBLICOS
DE LIMA

CONSTANCIA DE HABILITACIÓN

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

TANAKA VALDIVIA & ASOCIADOS S. CIVIL DE R.L
SOCIEDAD: S0761

Se encuentra, HABIL, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificación Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 30 de ABRIL del 2022.

Lima, 02 de AGOSTO de 2021.

CPC. GUILLERMINA ZAVALA PAUCAR
DECANA

CPC. GLADYS MILAGROS BAZAN ESPINOZA
DIRECTORA SECRETARIA

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.