



Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



KPMG en Perú
Torre KPMG. Av. Javier Prado Este 444, Piso 27
San Isidro. Lima 27, Perú

Teléfono 51 (1) 611 3000
Fax 51 (1) 421 6943
Internet www.kpmg.com/pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Partícipes **Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management** (el Fondo) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022, sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Fundamento para nuestra opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad Administradora y del Fondo de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética en de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

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



**Valorización de inversiones inmobiliarias
(nota 6 a los estados financieros)**

Asunto clave de la auditoría	Como se trató el asunto en nuestra auditoría
<p>El Fondo ha reconocido en inversiones inmobiliarias el importe de miles de USD 92,230,000, el cual representa el 93.22% del total de los activos del Fondo al 31 de diciembre de 2022.</p> <p>La medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias que mantiene el Fondo, , se determina a cada fecha de cierre de los estados financieros utilizando principalmente como metodología de valoración interna a los flujos de caja descontados.</p> <p>Esta medición, la cual es realizada por un experto de la gerencia, es considerada un asunto clave de auditoría debido a la complejidad de los cálculos y requerimientos contables y al juicio involucrado en la determinación de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de estas inversiones a través de flujos de caja descontados.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Entendimiento de la metodología utilizada por el Fondo para medir el valor razonable de las inversiones financieras en proyectos inmobiliarios.▪ Involucramiento de nuestros propios especialistas para la revisión y evaluación de los cálculos de valor razonable a través de flujos de caja descontados de las inversiones proporcionados por la Sociedad.▪ Dimos lectura de las actas del Comité de Inversiones y del Comité de Vigilancia, en las cuales se revisa periódicamente el desempeño financiero de las inversiones del Fondo, en base a un análisis de cada uno de los datos y supuestos críticos utilizados en la metodología de valoración;▪ Revisión de los principales inputs utilizados en el modelo de evaluación de flujos futuros.▪ Evaluamos la competencia, capacidad y objetividad del experto de la gerencia, y la idoneidad del trabajo como evidencia de auditoría▪ Revisión de las revelaciones efectuadas en notas a los estados financieros, considerando la jerarquía de valor razonable de las inversiones financieras en proyectos inmobiliarios.

Otro asunto

Los estados financieros Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por otros auditores independientes quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 20 de abril de 2022.



Otra información

La Gerencia de Fondos Sura SAF S.A.C (en adelante la Gerencia o la Sociedad Administradora) es responsable de la otra información del Fondo. La otra información comprende la memoria anual de la Sociedad Administradora que incluye información del Fondo, requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores – SMV, pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente, que obtuvimos antes de la fecha de este informe de auditoría.

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

Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros del Fondo, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada.

Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.

Responsabilidades de la Gerencia de Fondos Sura SAF S.A.C y de los encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos del Fondo de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error.

Por la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo, cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo del Fondo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos del Colegio de Contadores Públicos del Perú siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o acumuladas, se puede esperar que razonablemente influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estos estados financieros del Fondo.



Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos del Colegio de Contadores Públicos del Perú, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la gerencia, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables respecto a nuestra independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las medidas tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.



Entre los asuntos comunicados a los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y son, por consiguiente, los Asuntos Clave de la Auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las leyes o regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe debido a que cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios de interés público de tal comunicación.

Lima, Perú

13 de abril de 2023

Refrendado por:

Caipo y Asociados

Eduardo Alejos.P. (Socio)
C.P.C. Matrícula N° 29180

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

Contenido	Página
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 35

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	2022	2021
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,377,312	1,419,635
Depósitos a plazo	4	-	403,559
Cuentas por cobrar comerciales	6(d)	224,618	239,645
Otros activos, neto	5	146,121	115,481
Total activos corrientes		1,748,051	2,178,320
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	6	92,230,000	92,410,000
Otras cuentas por cobrar	9.D	4,872,536	3,792,451
Otros activos, neto	5	77,646	57,007
Total activos no corrientes		97,180,182	96,259,458
Total activos		98,928,233	98,437,778

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	2022	2021
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Ventas diferidas	3.H	392	-
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	7	126,596	107,810
Otras cuentas por pagar	8	2,854,604	3,205,648
Total pasivos corrientes		2,981,592	3,313,458
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar	8(a)	499,031	425,905
Utilidades por pagar	9.D	4,872,536	3,792,451
Total pasivos no corrientes		5,371,567	4,218,356
Patrimonio			
	9		
Capital emitido		97,373,302	97,373,302
Capital adicional		391,743	391,743
Resultados acumulados		(7,189,971)	(6,859,081)
Total patrimonio		90,575,074	90,905,964
Total pasivos y patrimonio		98,928,233	98,437,778

Las notas adjuntas de la página 5 a la 35 forman parte de estos estados financieros.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Estado de Resultados Integrales

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

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	2022	2021
Ingresos y costos de actividades ordinarias			
Alquileres de inversiones inmobiliarias	6(d)	5,902,307	7,139,120
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	6(e)	(513,357)	(441,770)
Utilidad bruta		5,388,950	6,697,350
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6(f)	(355,548)	(9,084,910)
Otros ingresos (gastos)			
Remuneración a la Sociedad Administradora	7	(1,286,794)	(1,415,486)
Otros gastos operacionales	11	(214,273)	(536,051)
Otros ingresos		377,925	152,378
Utilidad (pérdida) operativa		3,910,260	(4,186,718)
Ingresos financieros	4	8,250	4,780
Gastos financieros		(1,032)	(929)
Diferencia en cambio, neta	14.A	(1,688)	(29,506)
Utilidad (pérdida) neta		3,915,791	(4,212,374)
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados integrales		3,915,791	(4,212,374)

Las notas adjuntas de la página 5 a la 35 forman parte de estos estados financieros.

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 2022 y de 2021

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	Capital	Capital adicional	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2021		97,373,302	391,743	2,379,096	100,144,141
Pérdida neta		-	-	(4,212,374)	(4,212,374)
Total resultado integral del ejercicio		-	-	(4,212,374)	(4,212,374)
Distribución de utilidad neta distribuable 2020	9.C	-	-	(1,233,352)	(1,233,352)
Pago anticipado de rendimientos de 2021	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
Saldos al 1 de enero de 2022		97,373,302	391,743	(6,859,081)	90,905,964
Utilidad neta		-	-	3,915,791	3,915,791
Total resultado integral del ejercicio		-	-	3,915,791	3,915,791
Pago anticipado de rendimientos de 2021	9.C	-	-	(1,080,085)	(1,080,085)
Distribución de utilidad neta distribuable 2022	9.C	-	-	(3,166,596)	(3,166,596)
Saldos al 31 de diciembre de 2022		97,373,302	391,743	(7,189,971)	90,575,074

Las notas adjuntas de la página 5 a la 35 forman parte de estos estados financieros.

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 2022 y de 2021

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	2022	2021
Actividades de operación			
Cobranza de alquileres y depósitos en garantía de clientes		5,815,241	7,298,290
Créditos de impuestos		(7,498)	2,068
Adquisición de inversiones inmobiliarias	6(a)	(175,548)	(54,910)
Pagos de remuneración a la Sociedad Administradora		(1,268,008)	(1,447,820)
Otros pagos relativos a la actividad, neto		(563,388)	(622,026)
Flujo neto proveniente de las actividades de operación		3,800,799	5,230,512
Actividad de inversión			
Enajenación (adquisición) de depósitos a plazo		403,559	(4,780)
Flujo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión		403,559	(4,780)
Actividades de financiamiento			
Distribución de utilidad neta distribuible 2021	9.C	(3,166,596)	(1,233,352)
Pagos anticipados de dividendos 2021	9.C	(1,080,085)	(3,792,451)
Flujo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(4,246,681)	(5,025,803)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(42,323)	145,019
Saldo del efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período		1,419,635	1,274,616
Efecto de la variación del tipo de cambio en el efectivo mantenido			
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		1,377,312	1,419,635

Las notas adjuntas de la página 5 a la 35 forman parte de estos estados financieros.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

1. Identificación y Actividad Económica

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.

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 período. 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, nota 9. Cabe mencionar que al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Fondo no cuenta con cuotas de participación de la Serie C.

Las operaciones del Fondo están normadas por lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante "la Ley") publicada el 22 de octubre de 1996 y el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante "el Reglamento de Fondos de Inversión"), aprobado por Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01 de la Superintendencia de Mercado de Valores ("SMV") de fecha 17 de diciembre de 2014, y vigente a partir del 1 de enero de 2015 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 N° 007-2005-EF/94.10 de fecha 9 de febrero de 2005. De acuerdo con las normas legales vigentes y con su Reglamento de Participación, las inversiones en el Fondo se realizan por cuenta y riesgo de los propios partícipes, por lo cual el Fondo y su Sociedad Administradora no ofrecen pagar intereses ni garantizar rendimientos sobre la inversión en las cuotas de 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 N° 532, Mezanine, San Isidro, Lima, Perú.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

B. Actividad económica

El Fondo tiene por objeto principal invertir en inmuebles para la generación de rentabilidad para sus partícipes. El Fondo mantiene las siguientes inversiones inmobiliarias para arrendamiento:

i. Edificio Platinum Plaza

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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.

ii. Edificio Real Ocho

Al 31 de diciembre de 2022, la propiedad consta de 8 oficinas corporativas distribuidas en 4 pisos, ubicadas en el edificio Torre Real 8. Las oficinas cuentan con un área arrendable total de 5,099.22 m². Asimismo, la propiedad cuenta con 102 estacionamientos. (Al 31 de diciembre de 2021, 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).

iii. Torre Navarrete

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene 23 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 12,602.20 m², 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. (Al 31 de diciembre de 2021, 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 12,602.20 m², 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 N° 044-2020-PCM de fecha 15 de marzo se declaró Estado de Emergencia Nacional y se establecieron medidas excepcionales para proteger la vida y la salud de la población, inicialmente por un período 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.

Con fecha 27 de octubre del 2022 a través del Decreto Supremo N° 130-2022-PCM el Gobierno peruano declaró el fin de estado de emergencia que se inició desde el 2020 por las circunstancias que venían afectando la vida y la salud de las personas como consecuencia de la COVID-19. Cabe señalar que se mantuvo vigente el Estado de Emergencia Sanitaria, el cual fue prorrogado hasta el 25 de mayo de 2023 por el Decreto Supremo N° 003-2023-SA.

Las principales disposiciones emitidas durante el año 2022 y 2021, 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 2022 y de 2021.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

D. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 han sido aprobados para su emisión por el Comité de Vigilancia el 16 de febrero de 2023 y serán presentados para su aprobación por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Asamblea General de Partícipes sin modificaciones.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 han sido aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes el 29 de abril de 2022.

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros

A. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes a la fecha de los estados financieros.

B. Responsabilidad de la información

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.

C. Bases de medición

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.

D. Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

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.

E. Uso de estimaciones y juicios

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 2022 y de 2021.

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 (nota 3.C).

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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

F. Medición a 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(f).

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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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.

3. Principales Principios y Prácticas Contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros del Fondo se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

A. 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.

B. Instrumentos financieros

Las políticas contables para instrumentos financieros están definidas en la NIIF 9. 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.

i. 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

Medición posterior

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 2022 y de 2021, 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 2022 y de 2021, el Fondo no mantiene activos dentro de esta categoría.

Baja en cuentas

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;

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

- 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.

ii. 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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.

iii. 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 2022 y de 2021, el Fondo no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto; ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

C. 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 período 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 (nota 6(f)).

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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.

D. 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.

E. 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.

F. Distribución de utilidades y pagos provisorios

De acuerdo con lo establecido con el Reglamento de Fondos de Inversión y en cumplimiento Resolución SMV N° 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 distributable del ejercicio obtenidas por el Fondo, con el propósito de mantener la denominación FIRBI y sus beneficios relacionados.

La determinación de la utilidad neta distributable 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 distributable, 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 distributable 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 distributable.

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.

G. 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

H. 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 2022 y 2021 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 períodos con los cuales se relacionan.

Durante el 2022 y el 2021 los otros ingresos corresponden a reembolsos de gastos municipales tales como arbitrios, descritos en la nota 6(g), 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 C anterior.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo realizó ventas diferidas por \$ 392 (al 31 de diciembre de 2021 el Fondo no realizó ventas diferidas).

I. 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

J. 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.

K. 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

L. Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

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

Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

M. 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.

N. 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.

O. Eventos posteriores

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

P. Nuevos pronunciamientos contables

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

- Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37).
- Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIC 9 y NIC 41).
- Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16) Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3).

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el o después del 1 de abril de 2021:

- Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

Estos pronunciamientos no han tenido impactos en la información financiera del Fondo.

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros separados. La Compañía tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para compañías que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

La Gerencia de la Sociedad Administradora espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes no tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

4. Efectivo y Equivalente de Efectivo y Depósitos a Plazo

Comprende lo siguiente:

<i>En dólares estadounidenses</i>	2022	2021
Cuentas corrientes (a)	598,868	1,419,635
Depósitos a plazo menores a 90 días (b)	778,444	-
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,377,312	1,419,635
Depósitos a plazo mayores a 90 días (c)	-	403,559

- (a) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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.
- (b) Al 31 de diciembre de 2022, comprende los siguientes depósitos a plazo: en moneda extranjera

<i>En dólares estadounidenses</i>	2022							
	Fecha de depósito	Fecha de vencimiento	Plazo en días	Moneda	Tasa efectiva anual %	Monto invertido	Intereses devengados	Valor estimado de mercado
Institución financiera								
BTG Pactual Chile	03/11/2022	12/01/2023	70	US\$	4.032	400,000	2,598	402,598
BANCO Bilbao								
Viscaya Argentaria	12/12/2022	11/01/2023	30	US\$	4.27	375,000	845	375,845
						775,000	3,443	778,444

- (c) Al 31 de diciembre de 2021, comprendía lo siguiente:

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

En general, los depósitos a plazo son realizados con entidades financieras y empresas de primer orden. Asimismo, durante los años 2022 y 2021, los intereses generados por los depósitos a plazo ascienden aproximadamente a US\$ 8,250 y US\$ 4,780, respectivamente, y se presenta en el rubro "Ingresos financieros" del estado de resultado integrales.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

5. Otros Activos, Neto

Comprende lo siguiente:

<i>En dólares estadounidenses</i>	2022	2021
Activos financieros		
Banco de la Nación (a)	29,365	34,078
Fondo de gestión (b)	77,646	57,007
	107,011	91,085
Activos no financieros		
Seguros pagados por anticipado	100,513	66,014
Otros (c)	16,243	15,389
	116,756	81,403
	223,767	172,488
Por plazo		
Corriente	146,121	115,481
No corriente	77,646	57,007
	223,767	172,488

- (a) 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.
- (b) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a anticipos dados a proveedores los cuales se encuentran pendientes de rendición del comprobante de pago.

6. Inversiones Inmobiliarias

Comprende lo siguiente:

<i>En dólares estadounidenses</i>	2022		
	Valor de compra	Fluctuación valor razonable	Total
Inversión inmobiliaria			
Edificio Platinum Plaza (i)	40,504,593	(7,314,593)	33,190,000
Edificio Real Ocho (ii)	19,181,114	(2,131,114)	17,050,000
Torre Navarrete (iii)	40,774,778	1,215,222	41,990,000
	100,460,484	(8,230,484)	92,230,000

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

<i>En dólares estadounidenses</i>	2021		
	Valor de compra	Fluctuación valor razonable	Total
Inversión inmobiliaria			
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

- (i) Corresponde a oficinas, estacionamientos y depósitos ubicados en Calle Dean Valdivia N° 148-158, 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.
- (a) A continuación, presentamos el movimiento del rubro:

<i>En dólares estadounidenses</i>	2022	2021
Saldo inicial	92,410,000	101,440,000
Adiciones (b)	175,548	54,910
Ganancia neta por fluctuación en el valor razonable (f)	(355,548)	(9,084,910)
	92,230,000	92,410,000

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

<i>En dólares estadounidenses</i>	2022	2021
Inversión inmobiliaria		
Torre Navarrete (c)	59,160	22,905
Edificio Platinum Plaza	113,847	31,753
Edificio Real Ocho	2,541	252
	175,548	54,910

Las adiciones corresponden principalmente en Platinum a la compra de activos para mejoras en las oficinas 201A, 1401 y 1501 por trabajos de TI y en Navarrete en mejoras a los pisos 16 y 17.

- (c) 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. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene pendiente de pago un importe ascendente a US\$ 2,534,064, ver en nota 8 (al 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene pendiente de pago un importe ascendente a US\$ 2,569,064). En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora del Fondo, dicha cuenta por pagar se realizará de acuerdo a la cláusula 1.7 de la 4ta adenda del contrato de compra-venta en mención, el cual establece un esquema de pago del precio en función al arrendamiento de las unidades inmobiliarias vacantes.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

- (d) Durante el año 2022 y 2021 las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a US\$ 5,902,307 y a US\$ 7,139,120, respectivamente, los referidos ingresos se presentan dentro del rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Fondo mantiene cuentas por cobrar por concepto de alquileres devengados que ascienden a US\$ 224,618 y US\$ 239,645 respectivamente (en el 2021 neta de una provisión ascendente a US\$ 251,451 incluido en el rubro "Otros gastos operacionales").

Respecto a las cuentas por cobrar provisionadas del 2021, 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.

Al 31 de diciembre de 2022 no existen indicios de riesgos de incobrabilidad. 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.

- (e) Los costos incurridos en la prestación del servicio de alquiler durante los años 2022 y de 2021 se detallan a continuación:

<i>En dólares estadounidenses</i>	2022	2021
Impuestos prediales y licencias municipales	191,569	218,953
Seguros	115,559	113,904
Mantenimiento	206,229	108,913
	513,357	441,770

- (f) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 estimó el valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 en un importe ascendente a US\$ 92,230,000 y US\$ 92,410,000, respectivamente. Durante el 2022 y 2021, la fluctuación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias ascendió a una pérdida por US\$ 355,548 y a una pérdida por US\$ 9,084,910, 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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 2022 y de 2021:

	2022		
	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	94.83%	94.73%	95.05%
Tasa de descuento antes de impuestos	9.50%	9.50%	9.50%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m2 oficina	\$25.80	\$25.86	\$24.45
Tasa de capitalización ("Cap rate")	7.50%	7.50%	7.50%
Método de capitalización directa			
Valor estimado de m2 oficina	\$3,383	\$3,344	\$3,196

	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 m2 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

A continuación se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

- **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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

- **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 2022 y de 2021:

<i>En dólares estadounidenses</i>	Cambio de tasa	2022	2021
Efecto en estado de resultados			
Tasa de descuento de flujos			
Incremento	+ 0.5	(4,611,500)	(1,580,000)
Disminución	- 0.5	5,123,889	1,660,000

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 2022 y de 2021, el Fondo no cuenta con cuotas de participación de la Serie C.

Durante los períodos 2022 y 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto por US\$ 1,286,794 y US\$ 1,415,486, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro de "Remuneración a la Sociedad Administradora" del estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la remuneración por pagar a la Sociedad Administradora por remuneración fue de US\$ 126,596 y de US\$ 107,810, respectivamente, importes que han sido pagado en su totalidad a la fecha de este informe.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

8. Otras Cuentas por Pagar

Comprende lo siguiente:

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	2022	2021
Corto plazo			
Compra de inmueble de la Torre Navarrete	6(c)	2,534,064	2,569,064
Costos asociados a la Torre Navarrete (b)		147,674	307,434
Impuesto General a las Ventas por pagar		27,039	34,537
Costos asociados a Platinum (b)		17,182	24,918
Otros		128,645	269,695
		2,854,604	3,205,648
Largo plazo			
Depósitos en garantía (a)		499,031	425,905

- (a) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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.
- (b) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 2022 y de 2021, 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:

<i>En dólares estadounidenses</i>	Al 31 de diciembre de 2022				
	N° de cuotas	%	N° de participes	Patrimonio	Valor cuota
Serie A					
Personas naturales y jurídicas	66,167.08	67.95%	585	61,543,436	930.12
Serie B					
Personas naturales y jurídicas	31,206.22	32.05%	39	29,031,638	930.32
	97,373.30	100.00%	624	90,575,074	

<i>En dólares estadounidenses</i>	Al 31 de diciembre de 2021				
	N° de cuotas	%	N° de participes	Patrimonio	Valor cuota
Serie A					
Personas naturales y jurídicas	66,781.84	68.58	584	63,342,240	933.52
Serie B					
Personas naturales	30,591.46	31.42	38	28,563,724	933.72
	97,373.30	100.00	622	90,905,964	

De acuerdo con el Reglamento de Participación el Fondo emitirá cuotas de participación hasta por un monto de US\$ 200,000,000.

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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

C. Distribución de la utilidad neta distribuible y pagos provisorios

De acuerdo con la nota 3.F, la Sociedad Administradora deberá distribuir las utilidades netas distribuibles del Fondo y realizar pagos provisorios a cuenta de las utilidades netas distribuibles.

Con fecha 17 de enero de 2022, se realizó la distribución de las utilidades netas distribuibles del 2021, correspondientes a las cuotas de participación de la Serie A y Serie B, por un importe de US\$ 1,080,085. Con fecha 14 de enero de 2021, se realizó la distribución de 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.

Asimismo, durante los años 2022 y de 2021, la Sociedad Administradora realizó pagos provisorios a cuenta de utilidad neta distribuibles como sigue:

2022		
Fecha	Series	US\$
19 de abril	A y B	1,041,489
18 de julio	A y B	1,163,252
17 de octubre	A y B	961,855
		3,166,596

Con fecha 17 de enero de 2023, la Sociedad Administradora realizó un pago provisorio a cuenta del resultado de la utilidad neta distribuible del año 2022 por US\$ 1,104,743.

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
		3,792,451

D. Las utilidades netas distribuibles de los años 2022 y 2021 ascendieron a US\$ 4,271,339 y US\$ 4,872,536 y se componen como sigue:

<i>En dólares estadounidenses</i>	2022	2021
Utilidad (pérdida) neta	3,915,791	(4,212,374)
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	355,548	9,084,910
Utilidad neta distribuible (*)	4,271,339	4,872,536

(*) Durante el 2022, el Fondo mantenía en el estado de resultados gastos e ingresos que no significaron efectivo por un importe ascendente a US\$ 152,454 y US\$ 155,059, respectivamente. Durante el 2021, corresponden a los importes ascendente a US\$ 465,525 y US\$ 417,251 respectivamente.

Por el período 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 3.F, 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\$ 4,872,536 en el año 2022 (US\$ 3,792,451 en el año 2021). Asimismo, ha realizado el registro del compromiso de utilidades distribuibles por US\$ 4,872,536 en el año 2022 (US\$ 3,792,451 en el año 2021) y lo ha incluido en el rubro "utilidades por pagar". Dichas cuentas por cobrar y pagar se compensarán al momento de la realización de la inversión inmobiliaria, la Gerencia estima que esto se de en el largo plazo.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

10. Principales Restricciones

De acuerdo con el Decreto Legislativo N° 862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras publicada el 22 de octubre de 1996, su reglamento contenido en la Resolución N° 029214-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 período 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

- 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

- (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 Gobierno 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 N° 0029-2014-SMV/01, al 31 de diciembre de 2022, 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 21 de abril de 2023, en respaldo de los compromisos contraídos con los partícipes a su cargo (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).

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 2022 y de 2021, el Fondo ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

11. Otros Gastos Operacionales

Durante el 2022 el rubro está compuesto principalmente por gastos de consultorías legales, auditoría externa, tasaciones, entre otros (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, nota 6(d), servicios prestados por el mantenimiento de inmuebles, consultorías legales, tasaciones, 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 2022 y de 2021.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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 N° 27804, la cual modificó el tratamiento recogido en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los fondos de inversión. Posteriormente, mediante el Decreto Legislativo N° 945, se introdujeron otras modificaciones a dicho tratamiento, con lo cual el régimen tributario aplicable por los ejercicios de 2022 y de 2021 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 2022 y 2021, la Sociedad Administradora ha retenido impuesto a la renta por el Fondo, por un importe ascendente a US\$ 314,968 y US\$ 361,874, 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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

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

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

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

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

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

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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 remanente 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 realizarse necesariamente a través de un tercero.

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

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

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

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

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

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

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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 2022 y de 2021.

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.

A. 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 2022 y de 2021, 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\$ 0.2626 y US\$ 0.2516, respectivamente, para la compra y, de US\$ 0.2618 y US\$ 0.2501, 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\$ 0.2623 y US\$ 0.2517 por cada sol.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Fondo tenía los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera (soles):

<i>En soles</i>	2022	2021
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,117	28,040
Cuentas por cobrar comerciales	53,767	4,112
Otros activos, neto	365,058	316,613
	425,941	348,766
Pasivo y capital		
Otras cuentas por pagar	(106,063)	(289,499)
Posición activa, neta	319,878	59,267

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 2022 y de 2021, se generaron pérdidas netas por diferencia en cambio por US\$ 1,688 y US\$ 29,506, respectivamente, registradas en el estado de resultados integrales.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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.

<i>En dólares estadounidenses</i>	Cambio en tasas de cambio	Efecto en resultados	
		2022	2021
	%		
Análisis de sensibilidad			
Devaluación			
Soles	5	(4,195)	(746)
Soles	10	(8,390)	(1,492)
Revaluación			
Soles	5	4,195	746
Soles	10	8,390	1,492

B. 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 CP-3- y las cuentas por cobrar comerciales, así como los otros activos principalmente se hacen efectivas en un período 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 2022 y de 2021.

C. 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.

D. 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 generar rentabilidad por los proyectos que tiene al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 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.

Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

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:

A. Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable

El Fondo no mantiene instrumentos dentro de esta categoría.

B. 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.

C. Instrumentos no contabilizados a valor razonable

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

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las inversiones inmobiliarias se encuentran en la categoría de nivel 3, 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

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2023 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 2022.