

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

Teléfono
Internet

51 (1) 611 3000
www.kpmg.com/pe

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Partícipes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management II (el Fondo) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados integrales, estado de resultados y otros, 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 materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, 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 la 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 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 US\$ 60,340,000, el cual representa el 91.93% del total de los activos del Fondo al 31 de diciembre de 2023.</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">▪ Entender la metodología utilizada por el Fondo para medir el valor razonable de las inversiones financieras en proyectos inmobiliarios.▪ Involucrar 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.▪ Leer 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.▪ Evaluar lo adecuado de los principales inputs utilizados en el modelo de evaluación de flujos futuros.▪ Evaluar la competencia, capacidad y objetividad del experto de la gerencia, y la idoneidad del trabajo como evidencia de auditoría.▪ Evaluar la adecuación de las revelaciones efectuadas en notas a los estados financieros, considerando la jerarquía de valor razonable de las inversiones financieras en proyectos inmobiliarios.

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 existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o de cualquier modo si la otra información parece contener una incorrección material.

Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección material en esta otra información, debemos a informar este 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 las NIIF emitidas por el 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 consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA 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 interna 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 la correspondiente información en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestra opinión se basa 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

3 de abril de 2024

Refrendado por:

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

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

Contenido	Página
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 – 30

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	2023	2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1,982,363	1,419,929
Cuentas por cobrar comerciales	6(h)	69,395	227,805
Otras cuentas por cobrar		89,484	36,006
Otros activos	6(j)	110,595	1,326,551
Total activos corrientes		2,251,837	3,010,291
Activos no corrientes			
Otras cuentas por cobrar	10.C	2,758,696	2,307,154
Inversiones inmobiliarias	6	60,340,000	60,570,000
Total activos no corrientes		63,098,696	62,877,154
Total activos		65,350,533	65,887,445

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	2023	2022
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Remuneraciones por pagar a la Sociedad Administradora	7	78,760	83,401
Otras cuentas por pagar	8	659,096	4,412,332
Obligaciones financieras	9	5,913,969	-
Total pasivos corrientes		6,651,825	4,495,733
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar	10.C	2,758,696	2,307,154
Total pasivos no corrientes		2,758,696	2,307,154
Total pasivos		9,410,521	6,802,887
Patrimonio			
	10		
Capital emitido		57,172,253	60,181,276
Capital adicional		560,020	498,155
Resultados acumulados		(1,792,261)	(1,594,873)
Total patrimonio		55,940,012	59,084,558
Total pasivo y patrimonio		65,350,533	65,887,445

Las notas adjuntas de la página 5 a la 30 forman parte de estos estados financieros.

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

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	2023	2022
Ingresos y costos de actividades ordinarias			
Alquileres de inversiones inmobiliarias	6(h)	2,691,386	3,991,341
Utilidad bruta		2,691,386	3,991,341
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6(i)	58,041	(1,054,742)
Otros ingresos (gastos)			
Remuneración a la Sociedad Administradora	7	(839,224)	(853,111)
Otros gastos operacionales	11	(1,158,297)	(597,729)
Otros ingresos		461,504	461,537
Utilidad (pérdida) operativa		1,213,410	1,947,296
Ingresos financieros		49,997	35,667
Gastos financieros		(165,126)	(873)
Diferencia de cambio, neta	4.E	2,055	(5,331)
Utilidad neta		1,100,336	1,976,759
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados integrales		1,100,336	1,976,759

Las notas adjuntas de la página 5 a la 30 forman parte de estos estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022

<i>En dólares estadounidenses</i>	Capital (nota 10.A)	Capital adicional (nota 10.B)	Resultados acumulados (nota 10.C)	Total
Saldos al 1 de enero de 2022	59,434,395	503,846	(119,836)	59,818,405
Total resultado integral del ejercicio	-	-	1,976,759	1,976,759
Aportes de partícipes	746,881	(5,691)	-	741,190
Distribución de resultados por adelantado pagados	-	-	(3,451,796)	(3,451,796)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	60,181,276	498,155	(1,594,873)	59,084,558
Saldos al 1 de enero de 2023	60,181,276	498,155	(1,594,873)	59,084,558
Total resultado integral del ejercicio	-	-	1,100,336	1,100,336
Rescate de partícipes	(3,009,023)	61,865	-	(2,947,158)
Distribución de resultados por adelantado pagados	-	-	(1,297,724)	(1,297,724)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	57,172,253	560,020	(1,792,261)	55,940,012

Las notas adjuntas de la página 5 a la 30 forman parte de estos estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022

<i>En dólares estadounidenses</i>	<i>Nota</i>	2023	2022
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Cobranza de alquileres y depósitos en garantía de clientes		3,174,518	3,708,879
Pagos de remuneración a la Sociedad Administradora		(843,865)	(841,305)
Pago a proveedores		(164,193)	(2,347,247)
Pago de cuenta pendiente por pagar por adquisición de inversión inmobiliaria	8(a)	(3,323,025)	-
Otros pagos relativos a la actividad, neto		(1,004,130)	(175,161)
Flujo neto provisto por las actividades de operación		(2,160,695)	345,166
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisición de inversiones mobiliarias	6(j)	(110,595)	(1,361,293)
Cobro por depósitos a plazo		1,326,551	-
Flujo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		1,215,956	(1,361,293)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamos bancarios		5,750,000	-
Aportes de partícipes	10.A	-	741,190
Rescates	10.D	(2,947,158)	-
Distribución de resultados por adelantado	10.C	(1,297,724)	(3,451,795)
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento		1,505,118	(2,710,605)
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes al efectivo		560,379	(4,224,640)
Efecto de las variaciones en los tipos de cambio sobre el efectivo mantenido		2,055	(5,329)
Efectivo neto al inicio de año		1,419,929	5,151,990
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		1,982,363	1,419,929

Las notas adjuntas de la página 5 a la 30 forman parte de estos estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

1. Identificación y Actividad Económica

A. Identificación

El Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles Sura Asset Management II (en adelante “el Fondo”) es un Fondo Público de capital cerrado, integrado por aportes de personas naturales y jurídicas. El Fondo se constituyó bajo la forma de fondo de inversión, siendo sus cuotas colocadas mediante oferta pública.

El Fondo fue inscrito el 3 de mayo de 2019, 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.

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 de fecha 17 de diciembre de 2014, y vigente a partir del 1 de enero de 2015.

El Fondo es administrado por Fondos Sura SAF S.A.C. (en adelante “la Sociedad Administradora”). La Sociedad Administradora ha sido autorizada a operar por Resolución CONASEV N° 007-2005-EF/94.10 de fecha 9 de febrero de 2005. De acuerdo con las normas legales vigentes y con su Reglamento de Participación, las inversiones en el Fondo se realizan por cuenta y riesgo de los propios partícipes, por lo cual el Fondo y su Sociedad Administradora no ofrecen pagar intereses ni garantizar rendimientos sobre la inversión en las cuotas de participación del Fondo. En este sentido, tanto las ganancias como las pérdidas del Fondo son asumidas por los partícipes. La Sociedad Administradora se encarga de la gestión profesional del portafolio de inversiones del Fondo y de su administración de acuerdo con su Reglamento de Participación.

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

B. Actividad económica

El Fondo 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 inició su etapa operativa el 5 de julio de 2019, siendo el plazo de duración de diez años, pudiendo ser ampliado mediante Asamblea General contando con el quorum y mayorías establecidas en el Reglamento de participación del Fondo. El Fondo emitirá cuotas de participación hasta por un monto máximo de US\$ 1,000,000,000. Asimismo, las cuotas del Fondo están sub-agrupadas en 2 series: (i) Serie A, que incluye inversionistas integrados por personas naturales y jurídicas que efectúen aportes iniciales de hasta US\$ 499,000; y (ii) Serie B, que incluye inversionistas integrados personas naturales y jurídicas que efectúen aportes iniciales de US\$ 500,000 o mayores (nota 10.A).

Impacto del COVID 19 en las operaciones del Fondo

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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

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, 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 2023 y de 2022.

C. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido aprobados para su emisión por el comité de vigilancia el 22 de febrero de 2024 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 2022 han sido aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes el 6 de febrero de 2023.

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, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF emitidos por el IASB.

C. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por el Fondo; a excepción de las inversiones inmobiliarias que están registradas a 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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

E. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros del Fondo de acuerdo con las NIIF requiere que la Gerencia de la Sociedad Administradora realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones que se miden a valor razonable.

Las estimaciones y juicios relevantes son revisados regularmente. 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. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Los estimados que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material son:

- Determinación del valor razonable de inversiones en proyectos inmobiliarios y propiedades de inversión (nota 6).
- Jerarquía del valor razonable: El Fondo clasifica sus instrumentos financieros según la jerarquía o categoría de la técnica de valuación utilizada por determinar y registrar, en los casos aplicables, el valor razonable de los mismos. Esta clasificación tiene tres niveles que se describen a continuación:

Nivel 1: Cuando se utilizan precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.

Nivel 2: Cuando se utilizan técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Cuando se utilizan técnicas de valuación en las que no existe información observable de mercado.

El nivel en la jerarquía del valor razonable es determinado en su totalidad en base al "input" o dato utilizado para la medición del valor razonable en conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieran ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, las inversiones inmobiliarias se encuentran en la categoría de nivel 3, pues su valor razonable fue determinado del resultado de la aplicación del método de valor descontado de los flujos futuros de ingresos de las rentas de dichas propiedades y del método de tasa de capitalización de las rentas de dichas propiedades por 12 meses a perpetuidad menos el descuento de vacancia. Estas técnicas 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. Las inversiones a valor razonable con cambio en resultados (depósitos a plazo con vencimiento mayor a 3 meses desde la fecha de apertura) que se encuentran incluidos en la categoría nivel 2, pues su valor razonable se determina en base a factores de mercado observables (interés de mercado).

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos, según se explica en las correspondientes políticas contables.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

3. Políticas Contables Materiales

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 al efectivo

El efectivo y equivalentes al 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 o 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 ventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa; es decir, la fecha en que el Fondo se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el Fondo solo mantiene activos financieros clasificados dentro de las siguientes categorías:

- ***Activos financieros medidos al costo amortizado***

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el Fondo mantiene en esta categoría los rubros: efectivo y equivalentes al efectivo y cuentas por cobrar comerciales.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

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.

Baja de activos financieros

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

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- El Fondo ha transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (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 la Sociedad Administradora podría estar obligada a devolver.

Deterioro de activos financieros

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

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.

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 de pasivos financieros

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 2023 y de 2022, el Fondo no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto; ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

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, honorarios profesionales por servicios legales y las comisiones por la compra de inmuebles, si fuera el caso. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las inversiones inmobiliarias se incluyen en los resultados en el período en el que ocurren. Los valores razonables se determinan anualmente por la Gerencia de la Sociedad Administradora.

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 diferencias entre el valor de la cuota de participación y su valor nominal al momento de su suscripción, se abonaría o cargaría, según sea el caso, al rubro "Capital adicional" del estado de situación financiera. 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. Valor cuota

El valor de la cuota de participación por serie se determina dividiendo el total de las series patrimonio del Fondo 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.

F. 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.

i. Ingresos por arrendamientos y servicios

Se define como el cobro de ingresos de los arrendamientos operativos, menos los costos directos iniciales del Fondo incurridos para la celebración de los contratos de arrendamiento 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.

La 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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

ii. 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.

Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que ocurran y devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

G. Impuesto a la renta

Tal como se describe en la nota 13, 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.

H. 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.

I. 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.

J. Transacciones 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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

K. 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.

L. 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.

M. 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.

N. Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2023:

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 17 Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite la adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.
<i>Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad).</i>	
<i>Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8).</i>	
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12).</i>	
<i>Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12).</i>	

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Gerencia tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos emitidos son aplicables para la preparación de los informes de sostenibilidad. La Gerencia tiene previsto adoptar los pronunciamientos en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF de Sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera.</i>	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.
<i>NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima.</i>	Fecha efectiva diferida indefinidamente.

Las NIIF S1 y S2 están sujetas a los procesos locales de adopción en Perú para entrar en vigencia.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

4. Administración de Riesgos Financieros

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

A. Estructura y organización del manejo de riesgos

El Fondo mantiene diferentes organismos responsables del manejo y monitoreo de riesgos, como se explica a continuación:

i. Sociedad Administradora

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

ii. Comité de Inversiones

El comité de Inversiones del Fondo es responsable de la estrategia utilizada para la mitigación de riesgos, así como de establecer los principios, políticas y límites generales para los diferentes tipos de riesgo de inversión y es responsable de administrar y monitorear los riesgos relevantes.

iii. Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia del Fondo es el órgano encargado de fiscalizar la gestión de la Sociedad Administradora respecto al Fondo. El Comité de Vigilancia desempeña sus funciones con diligencia, lealtad e imparcialidad, otorgando siempre prioridad absoluta a los intereses de los partícipes.

B. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo no pueda cumplir con sus obligaciones asociadas con las participaciones o aportes del Fondo cuando sean retirados. El Fondo cuenta con capacidad crediticia suficiente, en condiciones razonables, esto le permite obtener y mantener efectivo que cubra las necesidades de liquidez del Fondo derivadas de sus operaciones diarias.

La Sociedad Administradora controla la liquidez requerida mediante una adecuada gestión de los vencimientos de sus activos y pasivos, de tal forma de lograr el calce entre el flujo de ingresos y pagos futuros.

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

Al 31 de diciembre de 2023, si bien el Fondo presenta capital de trabajo positivo en US\$ 1,513,981 (US\$ 1,485,442 en negativo al 31 de diciembre de 2022), esto es temporal pues el Fondo está en etapa de inversión lo que genera incrementos del activo no corriente y del pasivo corriente.

C. Riesgo de crédito

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

El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, principalmente por sus depósitos en bancos y cuentas por cobrar. La Gerencia de la Sociedad Administradora mitiga el riesgo de crédito trabajando con entidades financieras de primer nivel y exigiendo depósitos de garantía por los arrendamientos.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

La Gerencia de la Sociedad Administradora mitiga con el riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría y limita el monto de la exposición del riesgo de crédito en cualquiera de ellas.

D. Riesgo de interés

El Fondo mantiene instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas y no financia sus operaciones con terceros. Los flujos de caja operativos están expuestos a los cambios en las tasas de interés del mercado; por lo cual, en opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, el Fondo no tiene una exposición importante al riesgo de interés.

E. Riesgo de cambio

El Fondo celebra transacciones denominadas en moneda extranjera y, en consecuencia, están expuestas a las variaciones en el tipo de cambio. El Fondo ha aceptado el riesgo de su posición activa neta, por lo que no ha efectuado operaciones de derivados para su cobertura.

A continuación, se presenta el valor en libros de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al 31 de diciembre:

<i>En soles</i>	2023	2022
Activos		
Efectivo y equivalentes al efectivo	317,764	181,510
Cuentas por cobrar comerciales	96,430	182,626
Otros activos, neto	259,225	70,405
	695,903	434,541
Pasivos		
Otras cuentas por pagar	(326,203)	(453,519)
	(335,113)	(453,519)
Posición activa, neta	347,216	(18,978)

Los saldos de activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, denominados en moneda extranjera corresponden a saldos en dólares estadounidenses y están expresados en soles al tipo de cambio de oferta y demanda publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradora Privada de Fondos de Pensiones (SBS) vigente a esa fecha, el cual fue US\$ 0.2699 compra y US\$ 0.2693 venta (US\$ 0.2626 compra y US\$ 0.2618 venta al 31 de diciembre de 2022) por US\$ 1.00 y el tipo de cambio para la contabilización de las cuentas del activo y pasivo fijado por el BCRP era de US\$ 0.2623 por cada sol.

Durante el año 2023, el Fondo ha registrado una ganancia neta por diferencia de cambio de US\$ 2,055 (pérdida neta de US\$ 5,331 durante el año 2022) y se presenta en el rubro "Diferencias de cambio, neta" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

La Gerencia del Fondo considera razonable un 5% de tasa de sensibilidad en la evaluación del riesgo de tipo de cambio. A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad asumiendo una devaluación del sol (S/) equivalente a la tasa antes indicada, exclusivamente sobre los saldos de activos y pasivos monetarios anteriormente reflejados.

<i>En soles</i>	Cambio en tasas de cambio	Efecto en resultados antes de impuestos	
		2023	2022
Devaluación	5%	4,672	(556,500)
Revaluación	5%	4,672	556,500

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

5. Equivalentes al Efectivo

A continuación, se presenta la composición del rubro:

<i>En dólares estadounidenses</i>	2023	2022
Cuentas corrientes (a)	1,982,363	344,929
Cuentas a plazo (b)	-	1,075,000
	1,982,363	1,419,929

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, las cuentas corrientes se mantienen en bancos locales y están denominados en soles y dólares estadounidenses.

(b) Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo mantenía depósitos a plazo cuyo vencimiento era menor a 3 meses desde la fecha de su apertura.

Detalle de cuentas a plazo

<i>En dólares estadounidenses</i>	Fecha de depósito	Fecha de vencimiento	Plazo en días	Moneda	2022		Intereses devengados	Valor estimado de mercado
					Tasa efectiva anual %	Monto invertido		
Institución financiera								
BTG Pactual Chile	03/11/2022	05/01/2023	63	US\$	3.96	500,000	3,194	503,194
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	12/12/2022	11/01/2023	30	US\$	4.27	575,000	1,296	576,296
Total						1,075,000	4,490	1,079,490

6. Inversiones Inmobiliarias

A continuación, se presenta la composición del rubro:

<i>En dólares estadounidenses</i>	Valor de compra	Costos asociados a la compra (g)	Fluctuación valor razonable	Total
2023				
Inversión inmobiliaria				
Inmueble Quilca (a)	16,600,000	871,032	(331,032)	17,140,000
Edificio San Sebastián (b)	12,150,000	480,994	(1,570,994)	11,060,000
Edificio Panorama (c)	13,527,950	1,017,482	(1,285,432)	13,260,000
Edificio Telefónica (d)	4,960,000	230,737	1,469,263	6,660,000
Inmueble Logiko (e)	3,200,000	316,668	(456,668)	3,060,000
Torre More (f)	8,523,342	450,169	186,489	9,160,000
	58,961,292	3,367,082	(1,988,374)	60,340,000
2022				
Inversión inmobiliaria				
Inmueble Quilca (a)	16,600,000	871,032	358,968	17,830,000
Edificio San Sebastián (b)	12,150,000	573,113	(1,593,113)	11,130,000
Edificio Panorama (c)	13,527,950	997,050	(1,215,000)	13,310,000
Edificio Telefónica (d)	4,960,000	224,696	835,304	6,020,000
Inmueble Logiko (e)	3,200,000	344,414	(374,414)	3,170,000
Torre More (f)	8,523,342	644,818	(58,160)	9,110,000
	58,961,292	3,655,123	(2,046,415)	60,570,000

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

- (a) Corresponde a un inmueble ubicados en Av. Faucett esquina con Av. Quilca, Urbanización Aeropuerto en el sector Callao del distrito de Callao, que fue adquirido a un tercero mediante contrato de compra-venta celebrado, con fecha 24 de julio de 2019, por el importe de US\$ 16,600,000 y se tuvo costos asociados a la compra por US\$ 871,032.
- (b) Corresponde a oficinas y estacionamientos ubicados en la Av. Aviación 2405 (esquina con Av. Javier Prado) en San Borja, Lima que fue adquirido a un tercero mediante contrato de compra-venta celebrado, con fecha 18 de diciembre de 2019, por el importe de US\$ 12,150,000 y se tuvo costos asociados a la compra por US\$ 480,994.
- (c) Corresponde a oficinas ubicadas en la Av. Circunvalación del Golf 134, en el sector El Golf los Incas, dentro del distrito de Santiago de Surco, que fue adquirido a un tercero mediante contrato compra-venta celebrado el 29 de mayo de 2020, por un importe de US\$ 12,207,950 y en el año 2021 se adquirieron dos oficinas por un importe de US\$ 1,320,000 se tuvo costos asociados a la compra por US\$ 1,017,482.
- (d) Corresponde a oficinas ubicadas en la Av. Sucre N° 570 - 578, en Pueblo Libre, que fue adquirido a un tercero mediante contrato compra-venta celebrado el 26 de octubre de 2020, por un importe de US\$ 4,960,000 y se tuvo costos asociados a la compra por US\$ 230,737.
- (e) Corresponde a Las Praderas ubicados en la Manzana A, Lote 14, con frente a la calle C, Sección 3 y 4 en Lurín, que fue adquirido a un tercero mediante contrato compra-venta celebrado el 12 de febrero de 2021, por un importe de US\$ 3,200,000 y se tuvo costos asociados a la compra por US\$ 316,668.
- (f) Corresponde a oficinas ubicadas en la Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas N° 166-168-170-172 en Santiago de Surco, que fue adquirido a un tercero mediante contrato compra-venta celebrado el 13 de abril de 2021, por un importe de US\$ 8,523,342 y tuvo costos asociados a las compra por US\$ 450,169. Al 31 de diciembre de 2023, se pagó el saldo por pagar de US\$ 3,489,190.12 (nota 8).
- (g) Los costos asociados a la compra corresponden principalmente al impuesto por alcabala y gastos notariales.
- (h) Durante los años 2023 y 2022, las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a US\$ 2,691,386 y US\$ 3,991,341, respectivamente, los referidos ingresos se presentan dentro del rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados y otros resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el Fondo mantiene cuentas por cobrar comerciales por concepto de alquiler por US\$ 69,395 y US\$ 227,805, respectivamente.
- (i) Metodología de valorización

- **Descripción**

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, 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 tasa de capitalización (valor presente estimado de los ingresos de los próximos 12 meses a perpetuidad, menos un descuento que refleja la vacancia normal de los activos inmobiliarios).

El valor de los flujos de rentas descontados y tasa de capitalización fue estimado por la Gerencia de la Sociedad Administradora y adicionalmente validado por Logan Institutional Value, entidad independiente de reconocido prestigio.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

Durante los años 2023 y 2022, la fluctuación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias ascendió a US\$ 58,041 y descendió a US\$ 1,054,742, respectivamente, importes que se presentan en el rubro "Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias" del estado de resultados y otros resultados integrales.

Las metodologías utilizadas para la valoración 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, cuya venta se realizará con contratos de alquiler incluidos.

▪ **Supuestos empleados**

A continuación, se detallan los principales supuestos utilizados en la valoración y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

	Inmueble Quilca	Edificio San Sebastián	Edificio Panorama	Edificio Telefónica	Inmueble Logiko	Torre More
Año 2023						
Inflación de largo plazo	-	3.00%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	-	5.00%	8.00%	1.00%	3.00%	6.00%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	-	3.00%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Margen EBITDA promedio	-	93.84%	92.48%	94.79%	91.92%	91.84%
Tasa de descuento antes de impuestos	-	10.75%	9.75%	9.75%	10.25%	9.75%
Ingreso mensual por m2 de área arrendable en el primer año	-	S/ 45.01	US\$ 15.26	US\$ 9.20	US\$ 4.47	US\$ 13.51
Promedio de ingreso mensual por m2 de área arrendable en todo el periodo del flujo	-	S/ 54.92	US\$ 20.82	US\$ 8.87	US\$ 7.59	US\$ 19.89
Tasa de capitalización ("Cap rate")	-	8.25%	7.50%	N/A	8.25%	7.50%
Año 2022						
Inflación de largo plazo	2.25%	2.50%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	1.00%	5.00%	8.00%	6.00%	3.00%	6.00%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	2.00%	2.50%	2.50%	2.00%	2.50%	2.50%
Margen EBITDA promedio	96.80%	94.78%	93.70%	94.55%	93.94%	93.49%
Tasa de descuento antes de impuestos	10.25%	10.75%	9.75%	9.75%	10.25%	9.75%
Ingreso mensual por m2 de área arrendable en el primer año	US\$ 5.90	S/ 47.41	US\$ 15.08	US\$ 8.91	US\$ 7.62	US\$ 14.87
Promedio de ingreso mensual por m2 de área arrendable en todo el periodo del flujo	US\$ 6.70	S/ 58.36	US\$ 22.78	US\$ 9.14	US\$ 8.14	US\$ 21.02
Tasa de capitalización ("Cap rate")	7.50%	8.25%	7.50%	7.50%	8.25%	7.50%

A continuación, se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

Inflación de largo plazo

Es el incremento del nivel general de precios esperados en Perú en el largo plazo. Este indicador se utiliza para ajustar anualmente el nivel estimado de egresos.

Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo

Se considera el nivel de ocupabilidad esperado por parte de los locatarios, una vez terminados los contratos vigentes, en los inmuebles arrendados.

Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler

Es el incremento promedio anual de los ingresos proyectados (incremento de tarifas) de acuerdo a lo estipulado en los contratos vigentes y una vez renovados.

Margen EBITDA promedio

Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble deduciendo a dichos importes los costos relacionados a los inmuebles (gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos).

Tasa de descuento

Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.

Tasa de capitalización ("Cap rate")

Permite calcular el valor de un inmueble, basándose en su capacidad para contribuir al capital del mismo.

▪ **Análisis de sensibilidad**

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 2023 y de 2022:

Variable	Cambo de tasa	2023 En US\$	2022 En US\$
Tasa de descuento de flujos			
Incremento	+ 0.5	(2,290,000)	(2,855,161.04)
Disminución	- 0.5	2,620,000	3,152,353.62

- (j) Al cierre del 31 diciembre del 2023 se constituyeron dos depósitos a plazo por un importe de US\$ 110,595 con vigencia mayor a tres meses registradas en otros activos (al 31 de diciembre de 2022, corresponden a dos depósitos a plazo por un importe de US\$ 1,326,551).

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 determinará en función al valor neto del Fondo, de la siguiente manera:

	Remuneración fija anual
Cuotas de la Serie A	1.50
Cuotas de la Serie B	1.25

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

Durante los años 2023 y 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto por US\$ 839,224 y US\$ 853,111, respectivamente, los cuales se presenta en el rubro de "Remuneración a la Sociedad Administradora" del estado de resultados y otros resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2023, la remuneración por pagar a la Sociedad Administradora por remuneración fija fue de US\$ 78,760 y US\$ 83,401 respectivamente.

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

Asimismo, la aplicación de esta retribución se dará:

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

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, la Gerencia de la Sociedad Administradora estima que el Fondo no obtendrá una rentabilidad que superen el rendimiento preferencial en mención, en el plazo de duración del Fondo.

8. Otras Cuentas por Pagar

A continuación, se presenta la composición del rubro:

<i>En dólares estadounidenses</i>	2023	2022
Cuentas por pagar (a)	6,604	3,813,919
Depósitos en garantía (b)	490,046	427,238
Ventas diferidas	162,446	171,174
	659,096	4,412,331

(a) Al 31 de diciembre de 2023, corresponden principalmente a la cuenta por pagar por distribución de resultados a partícipes por el saldo de US\$ 1,126 y provisiones (al 31 de diciembre de 2022, corresponden principalmente a la cuenta por pagar por la adquisición de la Torre More por US\$ 3,489,190.12 pagada en el 2023.).

(b) Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, corresponden principalmente a las garantías entregadas por los arrendatarios, de acuerdo con los términos de contrato de arrendamiento.

9. Obligaciones Financieras

<i>En dólares estadounidenses</i>	Vencimiento hasta	Moneda	Tasa %	2023		
				Monto prestado	Intereses devengados	Total
Préstamos (a)						
Banco BCI Perú S.A (b)	21/03/2024	US\$	7.95	2,750,000	163,969	2,913,969
Banco de Crédito del Perú S.A (c)	14/11/2024	US\$	7.92	3,000,000	-	3,000,000
				5,750,000	163,969	5,913,969

(a) Los préstamos fueron obtenidos para capital de trabajo y por los mismos no se han constituido garantías específicas.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

- (b) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a un préstamo vigente con el Banco BCI Perú S.A, por US\$ 2,750,000 obtenido el 27 de marzo de 2023, por el cual se solicitó para el pago de la tercera cuota del activo Torre More, y devenga intereses a una tasa efectiva anual de 7.95 por ciento.

Este préstamo bancario incluye un "covenant" relacionado al cumplimiento de ratios financieros que detallamos a continuación:

Ratio de endeudamiento: Patrimonio/Pasivo no sea inferior a 3.0 veces hasta la vigencia de los préstamos. Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo viene cumpliendo con esta ratio.

- (c) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a un préstamo vigente con el Banco de Crédito del Perú S.A., por US\$ 3,000,000 obtenido el 11 de diciembre de 2023, por el cual se solicitó para el pago de rescate, y devenga intereses a una tasa efectiva anual de 7.92 por ciento.

10. Patrimonio

A. Capital

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el capital social está representado por 57,172.26 cuotas y 60,181.28 cuotas, respectivamente, cuyo valor nominal es de US\$ 1,000 cada una. Asimismo, a la fecha antes indicada, la estructura de participación es la siguiente:

<i>En dólares estadounidenses</i>	N° de cuotas	%	N° de partícipes	Patrimonio	Valor cuota
2023					
Serie A					
Personas naturales	41,188.54	72.04	437	40,298,443	978.39
Serie B					
Personas naturales y jurídicas	15,983.72	27.96	10	15,641,569	978.59
	57,172.26	100.00	447	55,940,012	
2022					
Serie A					
Personas naturales y jurídicas (*)	43,149.58	71.70	433	42,360,738	981.72
Serie B					
Personas naturales y jurídicas	17,301.70	28.30	10	16,723,820	981.92
	60,451.28	100.00	443	59,084,558	

(*) Al 31 de diciembre 2023 SURA Asset Management Perú S.A. (una compañía relacionada) no mantiene participación en el Fondo (al 31 de diciembre de 2022, no mantiene participación en el fondo)

De acuerdo con el reglamento de participación del Fondo, los aportes iniciales el 5 y 8 de julio de 2019 por US\$ 17,012,274 y US\$ 565,000 respectivamente, íntegramente suscritos y pagados.

Posterior a los aportes iniciales, se muestra el detalle de los aportes de capital suscrito y pagado del Fondo:

Año 2022

Aprobación	Fecha capital pagado	US\$
Acta de Comité de Inversiones del 11 de julio	8 de septiembre	741,190
		741,190

Durante el año 2023 no se realizaron nuevos aportes de capital.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

B. Capital adicional

Corresponde al saldo acumulado de las diferencias entre el valor de la cuota de participación al momento de su suscripción o rescate y su valor nominal.

C. Utilidades y distribución de resultados

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Fondos de Inversión, el Fondo distribuirá anualmente las utilidades netas generadas, por un equivalente como mínimo del 95 por ciento, descontado la retribución variable en caso esta haya sido cobrada por la Sociedad Administradora.

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

Durante el año 2023 y 2022, la Sociedad Administradora realizó distribuciones de resultados por adelantado de acuerdo al siguiente detalle:

<i>En dólares estadounidenses</i>	Series	
2023		
19 de enero	A y B	451,542
19 de abril	A y B	463,141
19 de julio	A y B	239,387
18 de octubre	A y B	143,654
		1,297,724
2022		
20 de enero	A y B	871,836
21 de abril	A y B	969,209
21 de julio	A y B	911,922
20 de octubre	A y B	698,829
		3,451,796

Por los periodos 2023 y 2022, considerando que el Fondo obtuvo un resultado positivo como utilidad neta distribuable, la Sociedad Administradora realizó el pago anticipado de rendimientos. De acuerdo con la política contable, 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" por US\$ 2,758,696 correspondiente al año 2023 y por el año 2022 US\$ 2,307,154 y lo ha incluido en el rubro "Otras cuentas por pagar". Dichas cuentas por cobrar y pagar se compensarán al momento de la realización de la inversión inmobiliaria.

D. Rescates

Con fecha 14 de diciembre de 2023, fueron rescatadas 3,009.02 cuotas de participación por un total de US\$ 2,947,158.

11. Gastos Operacionales

Durante el 2023 el rubro está compuesto principalmente por el castigo de la cobranza dudosa del cliente SAVAR por US\$ 439,814, gastos de consultorías legales, auditoría externa, tasaciones, comisión por alquiler de oficinas y servicios de asesorías inmobiliarias, entre otros (durante el 2022 el rubro está compuesto principalmente por gastos de consultorías legales, auditoría externa, tasaciones, entre otros.).

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

12. Principales Restricciones

De acuerdo con el Decreto Legislativo N° 862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras publicada el 22 de octubre de 1996, su reglamento contenido en la Resolución N° 029-214-SMV/01 de la SMV y sus modificatorias 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 tres meses contados a partir del día siguiente de la notificación. Este plazo podrá ser prorrogado por el Comité de Vigilancia hasta por dos períodos adicionales de tres 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 tres meses contados a partir del día siguiente de la notificación. Este plazo podrá ser prorrogado por el Comité de Vigilancia hasta por un periodo adicional de tres meses, por razones debidamente justificadas. Asimismo, el partícipe no podrá ejercer el derecho a voto respecto de las cuotas en exceso.

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

- (b) La Sociedad Administradora, sus directores, gerentes, accionistas y empresas pertenecientes a su grupo económico con una participación superior al 10 por ciento del capital de la Sociedad Administradora, los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona que participe en las decisiones de inversión del Fondo o que en razón de su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión del Fondo, así como los miembros del Comité de Vigilancia están prohibidas de:
- Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, bienes o derechos del Fondo, ni arrendar o ceder en cualquier forma a título oneroso, los bienes o derechos de la Sociedad Administradora al Fondo.
 - Dar préstamos al Fondo, excepto que los partícipes no vinculados a la Sociedad Administradora ni a la entidad o persona que otorgaría el préstamo, hayan previamente autorizado el mismo, así como sus condiciones.
 - Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del Fondo.
 - Efectuar cobros directa o indirectamente al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado.
 - Ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora de fondos de inversión.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

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

- Ser accionistas de otra empresa que cuente con autorización de funcionamiento de la SMV y preste servicios, directa o indirectamente, a la Sociedad Administradora o a los Fondos que esta administre.
- Prestar servicios, de forma directa o indirecta, a las empresas mencionadas en el numeral anterior.

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

(d) Asimismo, el Fondo está prohibido de:

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

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

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

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

- Las inversiones en bienes raíces serán de, por lo menos, el 70 por ciento del activo total del Fondo.
- Las inversiones en depósitos en entidades del sistema financiero peruano en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de éstos, los cuales deben tener una clasificación de riesgo no menor a CP-3, no podrán exceder el 30 por ciento del activo total del Fondo.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

- 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 2023, 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\$ 485,000 con vencimiento el 26 de abril de 2024, en respaldo de los compromisos contraídos con los partícipes a su cargo (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\$ 485,000 con vencimiento el 21 de abril de 2023, 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 2023 y de 2022, el Fondo ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

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 el ejercicio 2020 es el siguiente:

- Los Fondos de Inversión no son contribuyentes del Impuesto a la Renta.
- El contribuyente en los Fondos de Inversión será el partícipe del mismo, respecto de las utilidades o pérdidas, rentas o ganancias de capital gravadas con el impuesto que generen los fondos.
- La Sociedad Administradora es agente de retención del Impuesto a la Renta respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o atribuyan estos fondos de inversión, según sea el caso.
- Las utilidades, rentas o ganancias de capital provenientes de los Fondos de Inversión, incluyendo las que resultan de la redención o rescate de los valores mobiliarios emitidos a nombre de los citados fondos, se atribuirán al cierre del ejercicio, a los respectivos Partícipes, previa deducción de los gastos o pérdidas generadas.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

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

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

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

Adicionalmente, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

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

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

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

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

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

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

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.

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.

Vinculación

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y de 2022

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

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

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

- E. Sobre la base del análisis de las operaciones del Fondo, la Gerencia de la Sociedad Administradora y sus asesores legales opinan que no surgirán contingencias significativas para el Fondo al 31 de diciembre de 2023 y de 2022.

14. 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 2023.

15. Eventos Posteriores

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 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 revelaciones en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.