

**Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y de 2019  
junto con el dictamen de los auditores independientes

# **Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y de 2019  
junto con el dictamen de los auditores independientes

## **Contenido**

**Dictamen de los auditores independientes**

## **Estados financieros**

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Paredes, Burga & Asociados  
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

**Building a better  
working world**

## Dictamen de los auditores independientes

Al Directorio y a la Gerencia de Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I (en adelante "el Fondo"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros*

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

### *Responsabilidad del Auditor*

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

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del Fondo para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



**Building a better  
working world**

## Dictamen de los auditores independientes (continuación)

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

### *Otro Asunto*

Los estados financieros de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I, al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, incluyendo las respectivas notas a los estados financieros, fueron auditados por otros auditores independientes, quienes en su dictamen de fecha 12 de marzo de 2020, emitieron una opinión sin salvedades.

Lima, Perú  
8 de marzo de 2021

*Paredes, Bunge & Asoc.*

Refrendado por:

Stephanie Mc Lauchlan  
C.P.C.C. Matrícula No. 33000

## Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I

### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	Nota	2020 S/	2019 S/
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4,892,340	3,882,691
Cuentas por cobrar comerciales		472,013	394,585
Otras cuentas por cobrar	5	3,410,768	3,449,043
Gastos contratados por anticipado		59,794	57,551
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas		140,211	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>8,975,126</b>	<b>7,783,870</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas		70,150	2,125,643
Inversiones inmobiliarias	6	189,986,344	194,834,770
Inversiones en proyectos inmobiliarios	7	107,950,882	129,335,045
<b>Total activo no corriente</b>		<b>298,007,376</b>	<b>326,295,458</b>
<b>Total activo</b>		<b>306,982,502</b>	<b>334,079,328</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales	8	21,530,751	15,592,269
Otras cuentas por pagar	9	183,511	610,159
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>21,714,262</b>	<b>16,202,428</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales	8	-	5,061,923
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>-</b>	<b>5,061,923</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>21,714,262</b>	<b>21,264,351</b>
<b>Patrimonio</b>			
	11		
Capital emitido		267,733,840	267,733,840
Resultados Acumulados		17,534,400	45,081,137
<b>Total patrimonio</b>		<b>285,268,240</b>	<b>312,814,977</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>306,982,502</b>	<b>334,079,328</b>

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

## Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I

### Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	Nota	2020 S/	2019 S/
<b>Ingresos operativos</b>			
Ingresos por ventas de inmuebles	10(d)	-	1,912,517
Ingresos por alquileres	6(j)	<u>1,399,711</u>	<u>4,035,115</u>
<b>Total ingresos operativos</b>		1,399,711	5,947,632
Costo de venta de inmuebles	10(d)	-	(1,446,258)
Costos operacionales	13	<u>(3,124,531)</u>	<u>(701,832)</u>
<b>Utilidad (pérdida) bruta</b>		(1,724,820)	3,799,542
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6(a)	(5,007,678)	8,169,630
Cambios en el valor razonable de la Inversiones en proyectos inmobiliarios	7(n)	13,136,167	25,532,770
<b>Otros ingresos (gastos)</b>			
Remuneración a la Sociedad Administradora	12	(4,028,443)	(4,016,008)
Otros ingresos	14	667,127	1,171,326
Otros gastos	14	(345,528)	(507,940)
Ingresos financieros	4(d)	20,029	155,300
Gastos financieros		(9,315)	(12,114)
Diferencia de cambio, neta	17(ii)	<u>(1,628,906)</u>	<u>212,598</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>1,078,633</u>	<u>34,505,104</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total resultados integrales</b>		<u>1,078,633</u>	<u>34,505,104</u>

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

## Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I

### Estado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	Capital S/	Resultados acumulados S/	Total S/
<b>Saldos al 1 de enero de 2019</b>	<u>267,733,840</u>	<u>57,547,173</u>	<u>325,281,013</u>
Utilidad neta	-	34,505,104	34,505,104
Total resultado integral del ejercicio	-	34,505,104	34,505,104
Distribución de resultados, nota 11(c)	-	<u>(46,971,140)</u>	<u>(46,971,140)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<u>267,733,840</u>	<u>45,081,137</u>	<u>312,814,977</u>
Utilidad neta	-	1,078,633	1,078,633
Total resultado integral del ejercicio	-	1,078,633	1,078,633
Distribución de resultados, nota 11(c)	-	<u>(28,625,370)</u>	<u>(28,625,370)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>267,733,840</u>	<u>17,534,400</u>	<u>285,268,240</u>

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

## Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I

### Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

	2020 S/	2019 S/
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo utilizado en las actividades de operación</b>		
Utilidad neta	1,078,633	34,505,104
<b>Ajustes no monetarios</b>		
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, nota 6(a)	5,007,678	(8,169,630)
Ganancia por cambios en el valor razonable de proyectos inmobiliarios, nota 7(n)	(13,136,167)	(25,532,770)
Otros, neto	2,464,261	(327,475)
<b>Cambios en las cuentas de activos y pasivos</b>		
Aumento en cuentas por cobrar comerciales	(77,428)	(180,403)
Disminución en otras cuentas por cobrar	38,275	6,292,367
(Aumento) disminución en gastos contratados por anticipado	(2,243)	12,085
Aumento en crédito fiscal por impuesto a las ventas	(548,979)	(439,509)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales	876,559	(2,885,904)
Disminución en otras cuentas por pagar	(426,648)	(1,840,934)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de operación</b>	<u>(4,726,059)</u>	<u>1,432,931</u>
<b>Actividad de inversión</b>		
Compra de inversiones inmobiliarias, nota 6(a)	(159,252)	(3,306,134)
Aportes dinerarios en proyectos inmobiliarios, nota 7(n)	(93,464)	(1,220,229)
Devolución de aportes dinerarios y utilidad en proyectos inmobiliarios, nota 7(n)	<u>34,613,794</u>	<u>47,539,774</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de inversión</b>	<u>34,361,078</u>	<u>43,013,411</u>

## Estado de flujos de efectivo (continuación)

	2020 S/	2019 S/
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Distribución de utilidades, nota 11(c)	(28,625,370)	(46,971,140)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento</b>	<u>(28,625,370)</u>	<u>(46,971,140)</u>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo	1,009,649	(2,524,798)
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>3,882,691</u>	<u>6,407,489</u>
<b>Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<u>4,892,340</u>	<u>3,882,691</u>
<b>Actividades que no generan flujo de efectivo</b>		
Adiciones de inversiones inmobiliarias, nota 6(a)	-	6,550,558
Bajas de inversiones inmobiliarias, nota 6(a)	-	(635)
Reducción de aporte en proyectos inmobiliarios, nota 7(n)	-	(532,294)

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

# Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

### 1. Identificación y actividad económica

#### (a) Identificación -

Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I (en adelante el Fondo) es un fondo de capital cerrado constituido en Perú y con número fijo de participaciones, integrado por aportes de personas naturales y jurídicas.

El Fondo se constituyó bajo la forma de fondo de inversión, siendo sus cuotas de participación colocadas mediante oferta pública. El Fondo fue inscrito el 13 de julio de 2012 en el registro público del mercado de valores, estando regulado y supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV.

El Fondo inició su etapa operativa el 26 de junio de 2013, siendo el plazo de duración de nueve años dividido en dos períodos, el período de inversión de cinco años, y el período de desinversión de cuatro años. Cualquier prórroga se realizará mediante acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de Partícipes antes del vencimiento de cada período. El Fondo emitirá cuotas de participación hasta por un monto máximo de S/800,000,000 y por un mínimo de S/200,000, nota 11.

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), aprobado por Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01 de la Superintendencia de Mercado de Valores ("SMV") de fecha 17 de diciembre de 2014, y vigente a partir del 1 de enero de 2015. El 02 de noviembre de 2020 se publicó la Resolución de SMV N°108-2020, que modifica el Reglamento de Agentes de Intermediación, el Reglamento de Fondos Mutuos de Inversión en Valores y sus Sociedades Administradoras, el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, el Reglamento de Empresas de Proveedoras de Precio y las Normas para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, dicha resolución está vigente a partir del 03 de noviembre del 2020.

El Fondo es administrado por Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A. (en adelante la Sociedad Administradora). La Sociedad Administradora ha sido autorizada a operar por Resolución CONASEV N°053-2011-EF/94.10, emitida por la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores, hoy Superintendencia de Mercado de Valores - SMV, el 30 de junio de 2011.

## Notas a los estados financieros (continuación)

De acuerdo con las normas legales vigentes y con el Reglamento de Participación del Fondo, 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 garantizan un rendimiento sobre la inversión en las cuotas de participación del Fondo; por lo que, tanto las ganancias como las pérdidas del Fondo son asumidas por los partícipes. La Sociedad Administradora se encarga de la gestión profesional y administración de acuerdo con el Reglamento de Participación del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el domicilio legal de la Sociedad Administradora es Avenida Reducto 1310, piso 4, Miraflores, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

El Fondo tiene como objetivo obtener rentabilidad proveniente de: (i) desarrollo de proyectos inmobiliarios directamente o en asociación, para su venta; (ii) desarrollo y/o adquisición de proyectos inmobiliarios o inmuebles para su arrendamiento o aprovechamiento económico y posterior venta; y/o (iii) la adquisición de terrenos para su posterior desarrollo o disposición. Asimismo, podrá invertir en valores mobiliarios de renta variable.

Actualmente, el Fondo se encuentra en etapa de desinversión, período en el cual la Sociedad Administradora liquidará las inversiones del Fondo. Durante el Período de desinversión el Fondo no hará nuevas inversiones, salvo (i) Inversiones en los activos señalados en los incisos f) y g) del artículo 30.1 del Reglamento de Partícipes; (ii) inversiones adicionales en Proyectos del portafolio; y en (iii) inversiones que ya hayan sido aprobadas por el Comité de Inversiones en la fecha que terminó el Período de Inversión. El Período de Desinversión es de cuatro (4) años contados a partir de la finalización del Período de Inversión.

(c) Pandemia de Covid 19 -

Una nueva cepa de coronavirus, el SARS-CoV-2, fue identificada por primera vez en Wuhan, China, en diciembre de 2019 que es causante de la enfermedad por coronavirus 2019 más conocida como "Covid-19" y que, posteriormente, fue declarada como una pandemia de Covid-19 por la Organización Mundial de la Salud; lo que resultó en restricciones de viaje y desaceleraciones comerciales. Al respecto, el Gobierno Peruano declaró, desde el mes de marzo 2020, el estado de emergencia sanitaria y Estado de Emergencia Nacional en todo el territorio del Perú, el cual se encuentra vigente hasta la fecha de este informe, **ver nota 19**. Entre las primeras medidas tomadas dentro del estado de emergencia sanitaria y nacional, se ordenó, el cierre de las fronteras peruanas, el aislamiento social obligatorio, el cierre de negocios considerados no esenciales (las excepciones fueron la producción, distribución y comercialización de alimentos, productos farmacéuticos, servicios financieros y salud), entre otras medidas relacionadas con el cuidado de la salud y bienestar de los ciudadanos; pero cuyos efectos negativos en la economía del Perú fueron significativos. Asimismo, el estado peruano con la finalidad de reanudar las actividades económicas del país conforme a una estrategia progresiva, en el marco de la emergencia sanitaria, estableció cuatro fases para la reactivación económica, cada fase estuvo conformada por determinadas actividades y servicios que fueron operando de forma progresiva. Al 31 de diciembre de 2020 nos encontrábamos en la fase 4 de reactivación económica.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los impactos financieros que afectaron al Fondo al 31 de diciembre de 2020, corresponden a los siguientes:

- En el mes de abril de 2020 culminaron los contratos del inmueble ubicado en Santa Anita y los Tallanes, que a la fecha de este informe aún no han sido alquilados.
- Reducción de cuota mensual de alquiler desde el mes de marzo de 2020 de Tierra Viva I y Tierra Viva II, en donde está el funcionamiento de 2 hoteles; por lo cual se firmaron 2 adendas con el objeto principal de reducir las cuotas de alquiler mensual producto del impacto del Covid 19.
- Las construcciones de los proyectos inmobiliarios en los que participamos como socios fueron paralizadas, lo cual generó demora en la construcción, entregas de los inmuebles y por ende un reconocimiento de ingresos distintos a los proyectados.

(d) **Aprobación de estados financieros -**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Asamblea General de Partícipes celebrada el 21 de mayo de 2020. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Gerencia de la Sociedad Administradora el 8 de marzo de 2021 y serán puestos a disposición para la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Partícipes, que se efectuará dentro de los plazos establecidos en el Reglamento de Participación del Fondo.

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Partícipes sin modificaciones.

## 2. Principales principios y prácticas contables significativas

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

### 2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad del Fondo y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de contabilidad (en adelante "IASB" por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, respectivamente.

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones inmobiliarias y en proyectos inmobiliarios, las cuales han sido medidas a valor razonable. Los estados financieros son presentados en soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

## Notas a los estados financieros (continuación)

El Fondo no ha adoptado anticipadamente otras normas, interpretaciones o modificaciones que hayan sido emitidas pero que no son efectivas, ver nota 3.

### 2.2 Resumen de políticas contables significativas -

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

#### (a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

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 otros resultados integrales.
- Valor razonable con cambios en resultados.

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

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

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

##### Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Fondo mantiene sus activos financieros clasificados dentro de las siguientes categorías:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en resultados.

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

Activos financieros medidos al costo amortizado -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Fondo mantiene en esta categoría el rubro efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

El Fondo clasifica los activos en esta categoría si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

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

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

Baja en cuentas -

Baja de activos financieros -

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

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

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

Deterioro del valor de los activos financieros -

El Fondo evalúa las pérdidas crediticias esperadas (PCE) asociadas con sus instrumentos de deuda contabilizados a costo amortizado, teniendo en cuenta información prospectiva.

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

(ii) Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros dentro del ámbito de la NIIF 9 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. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del 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.

El Fondo posee únicamente pasivos financieros que se miden al costo amortizado: cuentas por pagar comerciales, nota 8 y otras cuentas por pagar, nota 9.

Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos clasificados al "costo amortizado", se miden utilizando el método de la tasa de interés efectiva, y las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva. La amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Baja en cuentas -

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

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

### (iii) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos financieros 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 2020 y de 2019, el Fondo no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto; ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

### (iv) Deterioro de activos financieros -

La NIIF 9 requiere que se registren las pérdidas crediticias esperadas de todos sus activos financieros, excepto aquellos que se lleven a valor razonable con efectos en resultados, estimando la misma sobre la base de doce meses o por toda la vida del instrumento financiero. El Fondo ha adoptado el modelo simplificado de pérdida crediticia esperada para sus cuentas por cobrar comerciales, según lo requerido por la NIIF 9. De acuerdo a la evaluación de la Sociedad Administradora, el Fondo tiene un bajo riesgo crediticio tanto al principio como al final del período de informe, por lo que al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 no se ha reconocido deterioro de las cuentas por cobrar.

### (b) Transacciones en moneda extranjera -

#### (i) Moneda funcional y de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fondo (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en soles, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fondo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Ganancia por diferencia en cambio, neta" o "Pérdida por diferencia de cambio, neto", según aplique, 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.

(c) Uso de juicios y estimaciones -

La preparación de los estados financieros, 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.

Los estimados y juicios realizados son continuamente revisados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la evaluación de eventos futuros que se consideran razonables en las circunstancias. Los resultados finales de dichas estimaciones podrían diferir; sin embargo, la Gerencia de la Sociedad Administradora espera que las variaciones, si las hubiera, no tengan un efecto significativo en los estados financieros. Los estimados más significativos considerados por la Gerencia de la Sociedad Administradora en relación con los estados financieros adjuntos se refieren básicamente a:

(i) Valor razonable de inversiones en proyectos inmobiliarios

Las inversiones en proyectos inmobiliarios se valorizan al costo al no cumplirse ninguno de los siguientes hitos establecidos por el Fondo, pues se considera que el monto es el que refleja el valor razonable de dichas inversiones.

1. Haber efectuado el 25.00% de la preventa de las unidades inmobiliarias.
2. Haber iniciado el proceso de construcción del proyecto.

El valor razonable de los proyectos inmobiliarios se valoriza en base al valor presente neto de los flujos de caja descontados para aquellos proyectos que ya iniciaron actividades de venta.

## Notas a los estados financieros (continuación)

La medición por flujo descontado se realizará con al menos una periodicidad anual en la medida que se logre cumplir con los hitos del proyecto. De no cumplirse alguno de los hitos indicados, la medición se realizará en base a los aportes efectuados.

Cualquier diferencia de las estimaciones en los resultados reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

### (ii) Valor razonable de inversiones inmobiliarias

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina aplicando el método de tasación en caso no cuenten con un contrato de arrendamiento que permita estimar flujos de caja. Para aquellos que cuentan con contrato de arrendamiento se valoriza aplicando el método basado en el valor presente neto de los flujos de caja descontados usando una tasa de mercado que refleje el riesgo del proyecto y el método basado en la capitalización directa de los flujos del ingreso neto operativo a una tasa de mercado que refleje el riesgo del proyecto.

La medición se realizará anualmente en base a la tasación de tratarse de una inversión sin arrendamiento. En caso de la medición por flujo descontado se realizará con una periodicidad anual. En ambos casos, la medición será realizada por un tasador independiente.

Cualquier diferencia de las estimaciones en los resultados reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

### Jerarquía del valor razonable

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo a su jerarquía, que refleja la importancia de los "inputs" utilizada para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios).
- Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

## Notas a los estados financieros (continuación)

El nivel en la jerarquía de valor razonable, dentro de la cual, la medición de valor razonable es categorizada en su totalidad, se determina sobre la base de las variables utilizadas de nivel más pequeño que sea significativo para la medición. Para este efecto, se evalúa la importancia de una variable o factor utilizada en la medición del valor razonable en su totalidad. Si en la medición de valor razonable se utilizan variables observables que requieran ajustes significativos sobre la base de variables o factores no observables, esa medición es una medición de Nivel 3. Evaluar la importancia de una variable particular a la medición de valor razonable a su totalidad requiere el uso de criterio y la consideración de factores específicos al activo.

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.

La Gerencia ha ejercido su juicio al aplicar las políticas contables para preparar los presentes estados financieros, según se explica en las respectivas notas sobre políticas contables.

En el caso del Fondo, las inversiones inmobiliarias y las inversiones en proyectos inmobiliarias corresponden a la categoría o nivel 3 y comprende inversiones medidas a valor razonable usando el método de medición basado en tasación y flujo de caja descontado para las inversiones inmobiliarias, y flujo de caja descontado para las inversiones en proyectos inmobiliarios.

Las valoraciones efectuadas para la determinación del valor razonable de tales inversiones son revisadas periódicamente por la Gerencia de la Sociedad Administradora. La Gerencia considera que los supuestos utilizados son razonables y los modelos de valoración utilizados son usados como estándar dentro de la industria.

(d) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo presentado en el estado de situación financiera comprenden las cuentas corrientes y depósitos a plazo mantenidos en instituciones financieras con vencimiento menor a tres meses, los cuales corresponden a los saldos utilizados para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo.

(e) 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por la Gerencia aplicando el método de tasación y flujo de caja descontado.

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.

(f) Inversiones en proyectos inmobiliarios -

Las inversiones en proyectos inmobiliarios comprenden las asociaciones en participación mantenidas para la posterior venta o alquiler. Las inversiones en proyectos inmobiliarios se reconocen inicialmente al costo de adquisición, incluidos los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones en proyectos inmobiliarios se miden por su valor razonable, utilizando técnicas de valoración que resultan más apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable.

Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las inversiones en proyectos inmobiliarios se incluyen en los resultados en el período en que ocurren.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(g) Valor cuota -

Para determinar el valor en libros de las cuotas de participación del Fondo, se dividen los activos el patrimonio del Fondo al cierre del período entre el número de cuotas de participación suscritas y pagadas a dicha fecha; dicho valor es expresado en soles. De acuerdo con la Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01, en caso de emisiones de cuotas de participación pagadas parcialmente, el valor cuota del Fondo se determinará dividiendo los el patrimonio neto al cierre del período entre el resultado de multiplicar el número de cuotas de participación en circulación por el respectivo porcentaje pagado. La valorización de las cuotas de participación del Fondo se realiza mensualmente y está a cargo de la Sociedad Administradora.

(h) Capital emitido -

El capital emitido se expresa en soles. El valor nominal de las cuotas en participación es de S/200,000 y es abonado al rubro de capital emitido del estado de situación financiera.

De existir diferencias entre el valor de la cuota de participación al momento de su suscripción o rescate y su valor nominal, se abonaría ó cargaría, según sea el caso, a un nuevo rubro denominado "Capital adicional, neto" en el patrimonio.

(i) Distribución de beneficios -

(i) Durante el período de inversión

Si el Fondo tiene caja generada por la venta total o parcial de inversiones, cobranza de dividendos u otros ingresos provenientes de las inversiones realizadas, la Sociedad Administradora podrá optar por:

- Repartir total o parcialmente a sus Partícipes la caja generada, mediante la distribución de utilidades (en caso los estados financieros parciales o anuales del Fondo arrojen utilidades), teniendo en cuenta los recursos que deben ser destinados al pago de la Comisión de éxito al momento de la liquidación del Fondo, si ésta aplicara según lo establecido en el artículo 47.b del Reglamento; o
- No repartir la caja generada a los Partícipes y destinar tal monto a realizar nuevas inversiones durante el Período de Inversión.

(ii) Durante el período de desinversión

La Sociedad Administradora podrá distribuir utilidades o reembolsar capital pagado a los Partícipes del Fondo cada vez que tenga caja generada por la venta total o parcial de inversiones, pago de intereses u otros ingresos provenientes de las inversiones realizadas, y teniendo en cuenta los recursos que deben ser destinados al pago de la Comisión de éxito, si ésta aplicara. No obstante, cuando se trate de reembolso del capital pagado, éste deberá ser aprobado por la Asamblea de Partícipes o el Comité de Vigilancia.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(j) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación la salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de resultados integrales.

(k) Ingresos y gastos -

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

- Ingresos por arrendamientos

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 "Otros ingresos ó gastos" del estado de resultados integrales.

- Ingresos y gastos por intereses

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

- 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.

(l) Contingencias -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en notas. Cuando la posibilidad de una salida de recursos para cubrir un pasivo contingente sea remota, tal revelación no es requerida.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Las partidas tratadas previamente como pasivos contingentes serán reconocidas en los estados financieros del período en el cual ocurra el cambio de probabilidades, esto es, cuando se determine que es probable que se produzca una salida de recursos para cubrir el mencionado pasivo. Las partidas tratadas como activos contingentes serán reconocidas en los estados financieros en el período en que se determine que es virtualmente seguro que se producirá un ingreso de recursos.

(m) Impuestos -

Impuesto a la renta -

Tal como se describe en la nota 15(a), el Fondo no es contribuyente del Impuesto a la Renta, sino los partícipes que se han beneficiado con los resultados del Fondo, de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

Impuesto general a las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- (i) Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- (ii) Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

### 3. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) pero aún no vigentes

Las siguientes normas e interpretaciones han sido publicadas y que aún no estaban vigentes a la fecha de emisión de los presentes estados financieros:

- Modificación a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corriente y No Corriente.
- Referencia a Marco Conceptual: Modificación a la NIIF 3.
- Contratos Onerosos: Costos de Cumplir un Contrato - Modificación a la NIC 37.
- NIIF 1: Adopción por Primera Vez de las NIIF - Subsidiaria que Adopta NIIF por Primera Vez.
- NIIF 9: Instrumentos Financieros - Honorarios en la Prueba del 10% para Dar de Baja un Pasivo.

Se espera que estas normas y modificaciones no tengan impacto material en el Fondo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 4. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	2020 S/	2019 S/
Fondo fijo	750	750
Cuentas corrientes (b)	176,870	257,876
Depósitos a plazo (c)	4,714,720	3,624,065
	<u>4,892,340</u>	<u>3,882,691</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Fondo mantiene sus cuentas corrientes en el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank y Banco de Crédito del Perú S.A., son de libre disponibilidad, están denominadas en moneda nacional y extranjera, y no generan intereses.

(c) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a depósitos a plazo, constituidos en diciembre de 2020, mantenidos en el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, denominados en soles y dólares estadounidenses, devengan una tasa en soles que fluctúan entre 0.01% y 0.05% anual y en dólares estadounidenses devenga una tasa de 0.20% anual y vencieron en enero de 2021. Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a depósitos a plazo, constituidos en diciembre de 2019, mantenidos en el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank y en el Banco de Crédito del Perú, denominados en soles y dólares estadounidenses, devengan una tasa en soles que fluctúan entre 2.50% y 2.80% anual y en dólares estadounidenses que fluctúan entre 1.42% y 1.58% anual y vencieron en enero de 2020.

(d) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, los depósitos a plazo constituidos y liquidados por el Fondo generaron ingresos por intereses por S/20,029 y S/155,300, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro de "Ingresos financieros" del estado de resultados integrales.

### 5. Otras cuentas por cobrar

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

	2020 S/	2019 S/
Aportes dinerarios pendientes de devolver (b)	3,017,289	3,114,993
Intereses por cobrar (c)	376,333	157,241
Cuenta de detracciones	17,146	174,895
Otros	-	1,914
	<u>3,410,768</u>	<u>3,449,043</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) El 1 de febrero de 2018, mediante adenda al contrato de la asociación en participación se aprobó la liquidación del proyecto Pezet II, mediante el cual los aportes comprometidos por el Fondo serán devueltos de acuerdo con el cronograma de pagos acordado entre el Fondo y Viva GYM S.A. El 28 de enero 2021 el Fondo cobró el 100% del aporte dinerario.
- (c) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el interés compensatorio generados por la liquidación del Proyecto Pezet II ascendió a S/392,767 y S/501,636, respectivamente y se presenta en el rubro de "Otros ingresos" del estado de resultados integrales, el cual devenga intereses a una tasa anual en soles del 13%, nota 14(a).

### 6. Inversiones inmobiliarias

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

Proyecto	Lugar	Método de valorización	2020 S/	2019 S/
Macrópolis (b)	Lurín, Lima	Tasación	41,713,559	42,602,359
Huachirí - Mz.A8 (c)	Huachirí, Lima	Tasación	35,667,976	37,265,804
Angélica (d)	Los Olivos, Lima	Tasación	33,838,063	34,324,190
Santa Anita (e)	Santa Anita, Lima	Tasación	31,193,947	31,272,832
Los Tallanes (f)	Los Tallanes, Piura	Tasación	15,689,335	15,648,854
Ferreyros (g)	Independencia, Lima	Tasación	15,095,302	15,202,872
Tierra Viva I (h)	Miraflores, Lima	FCD	9,611,899	9,370,992
Tierra Viva II (i)	Miraflores, Lima	FCD	7,176,263	9,146,867
			<u>189,986,344</u>	<u>194,834,770</u>

A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

	2020 S/	2019 S/
Saldo inicial	194,834,770	176,809,083
Adiciones (*)	159,252	9,856,692
Deducciones	-	(635)
Resultados por cambios en el valor razonable (l)	(5,007,678)	8,169,630
	<u>189,986,344</u>	<u>194,834,770</u>

- (\*) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a las adiciones del proyecto "Angélica". Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a la entrega del bien futuro del proyecto "Tierra Viva II".

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) El "Proyecto Macrópolis" corresponde a un terreno que será independizado de un predio matriz que se encuentra ubicado en Lurín y fue adquirido el 31 de mayo de 2018; La finalidad del proyecto es la venta de los lotes resultantes cuando las condiciones de mercado sean favorables.
- (c) El "Proyecto Huarochirí - Mz. A8" corresponde a un terreno ubicado en la Mz. A8, Lotes del 1 al 10, adquirido el 11 de octubre de 2013. La finalidad de dicho proyecto es su posterior venta solo cuando las condiciones de mercado sean favorables.
- (d) El "Proyecto Angélica" corresponde a un terreno ubicado en la Av. Angélica Gamarra de León Velarde N° 1301, Urbanización El Trébol II Etapa, distrito de Los Olivos, adquirido el 10 de diciembre de 2014. La finalidad de dicho proyecto es su posterior venta solo cuando las condiciones de mercado sean favorables.
- (e) El "Proyecto Santa Anita" corresponde a un inmueble comercial ubicado de la Av. A, Mz E-5, Lote 9, Puente Sector Quinto, distrito de Santa Anita, adquirido el 13 de junio de 2014, siendo su finalidad el alquiler y/o posterior venta solo cuando las condiciones de mercado sean favorables.
- (f) El "Proyecto Los Tallanes" corresponde a un terreno ubicado en el sub lote A1, sector norte de la ciudad de Piura, adquirido el 6 de febrero de 2015; siendo su finalidad el alquiler y/o posterior venta solo cuando las condiciones de mercado sean favorables.
- (g) El "Proyecto Ferreyros" corresponde a un inmueble comercial ubicado de la Av. Gerardo Unger 3601, distrito de Independencia, adquirido el 9 de setiembre de 2015, siendo su finalidad el alquiler y/o posterior venta solo cuando las condiciones de mercado sean favorables.
- (h) El "Proyecto Tierra Viva I" corresponde a un hotel ubicado frente a la calle Bolívar 176-180, distrito de Miraflores, adquirido el 8 de junio de 2017. Siendo su finalidad el alquiler y/o posterior venta solo cuando las condiciones de mercado sean favorables.
- (i) El "Proyecto Tierra Viva II" consiste en un hotel ubicado en calle Alcanfores 162, distrito de Miraflores, entregado el 31 de mayo de 2019. La finalidad del proyecto es el alquiler y/o posterior venta solo cuando las condiciones de mercado sean favorables.
- (j) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, las propiedades arrendadas generaron ingresos por un importe ascendente a S/1,399,711 y S/4,035,115, respectivamente; y se presentan dentro del rubro Ingresos por alquileres del estado de resultados integrales. La variación principal respecto del año 2019 corresponde a la finalización de 3 contratos de alquiler, uno de los contratos en octubre de 2019 y dos adicionales en abril del 2020.
- (k) A continuación, se presentan los costos asociados incurridos por el Fondo durante el 2020 y 2019 por sus inversiones inmobiliarias, los cuales se presentan en el rubro "Costos operacionales" del estado de resultados integrales, nota 13:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	2020	2019
	S/	S/
<b>Por concepto</b>		
Servicio de vigilancia	205,506	90,567
Impuesto predial	197,868	154,424
Seguros	46,816	35,945
Arbitrios	32,812	7,303
Servicio por muro perimétrico	28,126	-
Servicio de valuación	20,080	19,165
Asesoría legal	11,051	1,240
Publicidad	10,207	-
Otros menores	19,058	7,218
	<u>571,524</u>	<u>315,862</u>

(I) El valor razonable de las Inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 ha sido determinado sobre la base de tasaciones y flujos de caja descontados, de la siguiente manera:

- Las tasaciones fueron realizadas por un tercero independiente, Braschi Tasaciones S.A.C., valuadores independientes aprobados por la SBS e inscritos en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV); cabe señalar que un aumento (disminución) significativo en el precio por metro cuadrado de los terrenos, podría resultar en una medición significativamente más alta (más baja) del valor razonable.
- El valor razonable mediante flujo de caja descontado, ha sido determinado sobre la base de valorizaciones efectuadas por un tercero independiente, Braschi Tasaciones S.A.C.

A continuación, se presenta una breve descripción de la tasa de descuento utilizada para efectuar la valorización de los proyectos "Tierra Viva I" y "Tierra Viva II" al 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

### Tasa de descuento

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

Los valores de estos supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de la inversión inmobiliaria se presentan a continuación:

	2020	2019
	%	%
Tasa de descuento	9.72	9.87

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020, la pérdida por cambios en el valor razonable ascendió S/5,007,678.  
Al 31 de diciembre de 2019, la ganancia por cambios en el valor razonable ascendió a S/8,169,630; y se presentan en el rubro cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del estado de resultados integrales.

- (m) El monto de los ingresos mínimos fijos futuros por moneda correspondiente a los arrendamientos de las inversiones inmobiliarias es como sigue:

Año	2020 US\$	2019 US\$
2021	231,101	612,730
2022	144,859	211,139
	<u>375,960</u>	<u>823,869</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(n) A continuación, se muestra los efectos en la inversión del Fondo, en las inversiones inmobiliarias clasificadas a nivel 3, manteniendo constante las demás variables:

	Valor razonable S/	Variable no observable S/	Tasa - precio promedio %	Incremento / disminución S/	Efecto en la valuación S/
<b>2020</b>					
Tierra viva I	9,611,899	Cok	9.72%	1%	228,682
Tierra viva II	<u>7,176,263</u>	Cok	9.72%	1%	169,621
	<u>16,788,162</u>				
	Valor razonable S/	Variable no observable S/	Tasa - precio promedio %	Incremento / disminución S/	Efecto en la valuación S/
<b>2019</b>					
Tierra viva I	9,370,992	Cok	9.87%	1%	540,688
Tierra viva II	<u>9,146,867</u>	Cok	9.87%	1%	835,042
	<u>18,517,859</u>				

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 7. Inversiones en proyectos inmobiliarios

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

	2020 S/	2019 S/
Proyecto "Del Pino" (b)	25,738,867	18,790,326
Proyecto "Seminario" (c)	18,427,402	16,453,836
Proyecto "Arboleda" (d)	17,997,184	21,178,030
Proyecto "Triana" (e)	14,923,599	14,104,585
Proyecto "Bolívar" (f)	12,399,993	25,639,784
Proyecto "Tamayo" (g)	6,655,851	6,208,381
Proyecto "Huachipa" (h)	3,742,883	8,133,863
Proyecto "Pezet" (i)	2,991,711	3,181,318
Proyecto "Azcona" (j)	2,553,386	7,201,795
Proyecto "Aqualina" (k)	1,957,583	5,549,312
Proyecto "San Felipe" (l)	396,214	2,224,651
Proyecto "El Mirador" (m)	166,209	669,164
	<u>107,950,882</u>	<u>129,335,045</u>

(b) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Promotora Albagein S.A.C., constituido el 21 de noviembre de 2018, con el objetivo de construir una edificación de uso mixto (oficinas, departamentos y locales comerciales) en un terreno ubicado en la Av. Arequipa N° 1421, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 86.84% de la inversión.

Al 31 de diciembre de 2020, el proyecto fue registrado de acuerdo método de valorización de flujo de caja descontado. Al 31 de diciembre de 2019 el proyecto fue registrado costo, dado que no inició su fase de construcción no alcanzando así el hito N° 2 requerido en la Política de Inversiones en proyectos inmobiliarios para su valuación a valor razonable.

(c) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Albamar Promotora Lima S.A.C., constituido el 5 de junio de 2018, con el objetivo de construir un edificio multifamiliar en un terreno ubicado en la calle Miguel Gerónimo Seminario N° 190 esquina con la calle Germán Schreiber, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 89.25% de la inversión.

(d) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Inmobiliaria Naranjuelo S.A.C., constituido el 10 de mayo de 2018, con el objetivo de construir las tres primeras etapas de un conjunto residencial en un terreno ubicado en el Jirón Combate de Angamos 542, urbanización Naranjuelo, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 37.29% de la inversión.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020, la asociación en participación realizó las devoluciones de aportes del Fondo por un importe de S/4,344,470; ver letra n siguiente.

- (e) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Espinosa Arquitectos S.A.C., constituido el 24 de agosto de 2018, con el objetivo de construir un edificio multifamiliar en un terreno ubicado en la calle Triana 117-121 esquina con la Av. Santa Cruz, urbanización Chacarilla de Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 50.00% de la inversión. Al 31 de diciembre del 2020, el proyecto finalizó su etapa de construcción.

Al 31 de diciembre de 2020, la asociación en participación realizó las devoluciones de aportes del Fondo por un importe de S/916,374; ver letra n siguiente.

- (f) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Alburbe Promotora Inmobiliaria S.A.C., constituido el 24 de noviembre de 2016, con el objeto de construir un edificio de uso mixto (oficinas, departamentos y locales comerciales) en un terreno ubicado en la Av. Simón Bolívar 526, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 81.54 % de la inversión. Al 31 de diciembre del 2020, el proyecto se encuentra en la etapa de acabados para su entrega.

Al 31 de diciembre de 2020, la asociación en participación realizó las devoluciones de aportes del Fondo por un importe de y S/14,249,993; ver letra n siguiente.

- (g) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Inversiones 4X S.A.C., constituido el 25 de mayo de 2018, con el objetivo de constituir un edificio multifamiliar en un terreno ubicado en la calle Augusto Tamayo cuadra 3, urbanización Tejadita, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 60% de la inversión.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la asociación en participación realizó las devoluciones de aportes del Fondo por un importe de S/93,464 y S/442,701, respectivamente. Ver letra n siguiente.

- (h) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A., constituido el 3 de marzo de 2016, con el objeto de construir un conjunto residencial en un terreno ubicado frente a la calle Camino interior, Sub Lote A-2A Urbanización Lotización Industria La Estrella Limitada, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 65% de la inversión.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el proyecto se encuentra entregado.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la asociación en participación realizó las devoluciones de aportes del Fondo por un importe de S/4,281,663 y S/5,979,657, respectivamente; ver letra n siguiente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Viva GyM S.A., constituido el 21 de noviembre de 2013, con el objeto de construir un edificio residencial en un terreno ubicado en la Av. General Juan Antonio Pezet N° 583, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. El terreno en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario se encuentra en un fideicomiso administrado por La Fiduciaria S.A. A la fecha de este informe el porcentaje de avance de este proyecto es del 100%. La participación del Fondo es del 50% de la inversión. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la asociación en participación realizó pago de utilidades del proyecto por un importe de S/300,000 y S/6,598,164, respectivamente; ver letra n siguiente.

(j) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Constructora Inarco Perú S.A.C., constituido el 12 de julio de 2018, con el objetivo de construir un edificio multifamiliar en un terreno ubicado en el Jirón General Varela N° 1670, 1672, 1674, 1676, 1678, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 80% de la inversión. Al 31 de diciembre de 2019, se entregó la segunda etapa del proyecto.

Al 31 de diciembre 2020, la asociación en participación realizó las devoluciones de aportes del Fondo por un importe de S/352,000 y pago de utilidades del proyecto por un importe de S/6,234,000, al 31 de diciembre de 2019, la asociación en participación realizó las devoluciones de aportes del Fondo por un importe de S/10,848,00, ver letra n siguiente.

(k) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Constructora e Inmobiliaria Emblema Uno S.A.C., constituido el 13 de marzo de 2015, con el objeto de construir departamentos en un terreno ubicado en la Av. Paseo de la República N° 6231 y 6243, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 70% de la inversión. El proyecto fue entregado en junio del 2018.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la asociación en participación realizó devoluciones de aportes del Fondo por un importe de S/2,043,770 y S/4,373,593 respectivamente; ver letra n.

(l) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Promotora Albaurbe S.A.C., constituido el 22 de abril de 2016, con el objeto de construir un edificio multifamiliar en un terreno ubicado en la Av. San Felipe N° 1035, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 81.31% de la inversión.

Al 31 de diciembre de 2020, la asociación en participación realizó pago de utilidades del proyecto por un importe de S/1,398,060. Al 31 de diciembre de 2019, la asociación en participación realizó las devoluciones de aportes del Fondo por un importe de S/10,834,588 y pago de utilidades del proyecto por un importe de S/5,628,750. Ver letra n.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (m) Corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A., constituido el 7 de julio de 2016, con el objeto de construir un conjunto residencial del programa Mi Vivienda en un terreno ubicado en la Av. Paseo la Castellana, esquina Jr. Teniente Diego Ferré y Pasaje Enrique Osma, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. La participación del Fondo es del 65% de la inversión. El proyecto fue entregado en el 2016.

Al 31 de diciembre de 2020, la asociación en participación realizó pago de utilidades del proyecto por un importe de S/400,000. Al 31 de diciembre de 2019, la asociación en participación realizó las devoluciones de aportes del Fondo por un importe de S/677,323 y pago de utilidades del proyecto por un importe de S/2,189,498). Ver letra n.

- (n) A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

	2020 S/	2019 S/
<b>Saldo inicial</b>	129,335,045	150,654,113
Aportes dinerarios (*)	93,464	1,220,229
Devolución de aportes dinerarios y utilidad de proyectos	(34,613,794)	(47,539,774)
Reducción de aportes dinerarios	-	(532,293)
Cambios en el valor razonable de proyectos inmobiliarios (p)	13,136,167	25,532,770
	<u>107,950,882</u>	<u>129,335,045</u>

- (\*) Corresponde principalmente a los desembolsos realizados para la compra de terrenos realizados en los años 2020 y 2019, respectivamente.

A continuación, se presenta una breve descripción de la tasa de descuento utilizada para efectuar la valorización de los proyectos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

### Tasa de descuento

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

Los valores de estos supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de los proyectos inmobiliarios se presentan a continuación:

	2020 %	2019 %
Tasa de descuento	18.28	15.12

## Notas a los estados financieros (continuación)

El valor razonable de las Inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, ha sido determinado sobre la base de valorizaciones efectuadas por un tercero independiente, Braschi Tasaciones S.A.C.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la ganancia por cambios en el valor razonable asciende a S/13,136,167 y S/25,532,770, respectivamente, el cual fue incluido en el rubro "Cambios en el valor razonable de proyectos inmobiliarios" del estado de resultados integrales.

- (o) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 la Inversiones en proyectos inmobiliarios generó costos operacionales por S/33,755 y S/95,309, respectivamente que se presentan dentro del rubro "Costos operacionales" del estado de resultados integrales, ver nota 13(a).

Notas a los estados financieros (continuación)

(p) A continuación, se muestra los efectos en la inversión del Fondo, en las inversiones en proyectos inmobiliarios clasificadas a nivel 3, manteniendo constante las demás variables:

	Valor razonable S/	Variable no observable S/	Tasa - precio promedio %	Incremento / disminución S/	Efecto en la valuación S/
<b>2020</b>					
<b>Proyecto</b>					
Tamayo	6,655,851	Cok	16.28%	1%	79,140
Azcona	2,553,386	Cok	14.28%	1%	17,475
Bolívar	12,399,993	Cok	14.28%	1%	62,404
Aqualina	1,957,583	Cok	14.28%	1%	3,449
Triana	14,923,599	Cok	14.28%	1%	132,707
Seminario	18,427,402	Cok	14.28%	1%	141,926
Huachipa	3,742,883	Cok	14.28%	1%	18,728
Arboleda	17,997,184	Cok	14.28%	1%	157,338
Mirador	166,209	Cok	14.28%	1%	310
Del Pino	25,738,867	Cok	18.28%	1%	503,304
	<u>104,562,957</u>				

	Valor razonable S/	Variable no observable S/	Tasa - precio promedio %	Incremento / disminución S/	Efecto en la valuación S/
<b>2019</b>					
<b>Proyecto</b>					
Tamayo	6,208,381	Cok	15.12%	1%	45,077
Azcona	7,201,795	Cok	15.12%	1%	40,494
Bolívar	25,639,784	Cok	15.12%	1%	119,826
Aqualina	5,549,312	Cok	15.12%	1%	9,784
Triana	14,104,585	Cok	15.12%	1%	98,921
Seminario	16,453,836	Cok	15.12%	1%	107,534
Huachipa	8,133,863	Cok	15.12%	1%	41,261
Arboleda	21,178,030	Cok	15.12%	1%	211,189
Mirador	669,164	Cok	15.12%	1%	1,736
Pezet	3,181,318	Cok	15.12%	1%	5,745
San Felipe	2,224,651	Cok	15.12%	1%	5,725
	<u>110,544,719</u>				

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 8. Cuentas por pagar comerciales

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

	2020 S/	2019 S/
Compra de terreno (b)	20,278,214	18,560,385
Cuotas de proyectos inmobiliarios-Arboleda	1,252,537	1,383,592
Fondo de garantía (c)	-	710,215
	<u>21,530,751</u>	<u>20,654,192</u>
<b>Por plazo</b>		
Corto plazo	21,530,751	15,592,269
Largo plazo	-	5,061,923
	<u>21,530,751</u>	<u>20,654,192</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde principalmente al saldo por pagar por un importe de US\$5,595,534 (aproximadamente S/20,278,214), producto de la compra del terreno del "Proyecto Macrópolis" a la empresa Inmobiliaria del Sur S.A., nota 6(b). Al 31 de diciembre de 2019, dicha cuenta por pagar ascendió a S/18,560,385.

(c) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al importe retenido por concepto de fondo de garantía equivalente al 5% de la facturación de acuerdo al contrato de ejecución de Obra del proyecto "Las Mimosas", el cual fue pagado durante el año 2020.

### 9. Otras cuentas por pagar

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

	2020 S/	2019 S/
Provisión asociada al "Proyecto Mimosas" (b)	126,283	256,241
Garantía de alquileres (c)	-	185,752
Alquileres cobrados por anticipado (d)	-	130,242
Otras cuentas por pagar	57,228	37,924
	<u>183,511</u>	<u>610,159</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde principalmente a la provisión de gerencia del "Proyecto Mimosas" (al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a la provisión por comisión de venta de departamentos, uso de la marca "Armando Paredes" y la gerencia del "Proyecto Mimosas").

(c) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al depósito en garantía por el alquiler del proyecto Santa Anita efectuado por Shurtape Perú S.A. por un importe ascendente S/185,752; el contrato venció en abril del 2020 y no fue renovado, ver 6(j).

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a los alquileres cobrados por anticipado a sus clientes Gerencia y Construcción Edifica S.A.C y Shurtape Perú S.A. por S/67,771 y S/62,471, respectivamente.

### 10. Inversión inmobiliaria para la venta

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

	S/
Saldo al 01 de enero de 2019	1,446,258
Costo de venta de inmuebles (d)	<u>(1,446,258)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>-</u>

- (b) Corresponde al Proyecto "Las Mimosas", ubicado en la Av. El Sol Oeste N°405 - 407 esquina con calle Las Mimosas N°179-185-189-193-197, distrito de Barranco.
- (c) Corresponde principalmente a los costos de construcción y gerenciamiento de proyecto.
- (d) Durante el 2019, la venta de departamentos generó el reconocimiento de ingresos por S/1,912,517 cuyo costo de venta fue S/1,446,258, presentados en los rubros de "Ingresos por venta de inmuebles" y "Costos de venta de inmuebles", respectivamente.
- (e) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 este desarrollo inmobiliario generó costos operacionales por S/54,991 y S/290,661, respectivamente, que se presentan dentro del rubro "Costos operacionales" del estado de resultados integrales, ver nota 13(a).

### 11. Patrimonio

Corresponde al valor nominal de las cuotas de participación suscritas y pagadas por los partícipes del Fondo a la fecha del estado de situación financiera. Dichos importes se expresan en soles.

De acuerdo con el reglamento de participación el Fondo emitirá cuotas de participación hasta por un monto máximo de S/800,000,000 y un monto mínimo de S/200,000.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, las cuotas de participación ascienden a:

	Nº cuotas	% cuotas	S/
Suscrito y pagado	1,339	80.74	267,733,840
Suscrito y pendiente de pago	<u>319</u>	<u>19.26</u>	<u>63,866,160</u>
	<u>1,658</u>	<u>100.00</u>	<u>331,600,000</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Aportes de los partícipes -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Fondo cuenta con ocho partícipes, cuya participación en el Fondo se detalla a continuación:

	2020 S/	2019 S/
Hasta 10%	4	4
Más de 10% hasta 20%	2	2
Más de 20% hasta 30%	1	1
Más de 30%	1	1

(b) Valor cuota -

El valor unitario de las cuotas de participación a una fecha determinada se establece dividiendo el total del valor del patrimonio neto del Fondo entre el resultado de multiplicar el número de cuotas de participación en circulación por el porcentaje pagado. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el porcentaje de cuotas de participación suscritas y pagadas es de 80.74% con un valor de la cuota de participación ascendente a S/213,098.38 y S/233,676.08, respectivamente.

(c) Distribuciones a los partícipes -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, en potestad del artículo 6 del Reglamento de Participación del Fondo, la Gerencia de la Sociedad Administradora realizó las siguientes distribuciones de utilidad:

	Importe S/
<b>2020</b>	
31 de enero de 2020	5,844,450
17 de marzo de 2020	2,802,020
20 de julio de 2020	2,652,800
20 de agosto de 2020	2,487,000
24 de setiembre de 2020	2,818,600
23 de octubre de 2020	2,569,900
23 de noviembre de 2020	4,974,000
31 de diciembre de 2020	4,476,600
Total	<u>28,625,370</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

2019	
30 de enero de 2019	4,476,600
28 de febrero de 2019	7,378,100
02 de abril de 2019	4,004,070
21 de mayo de 2019	5,637,200
09 de agosto de 2019	7,875,500
06 de setiembre de 2019	2,984,400
26 de setiembre de 2019	3,506,670
29 de octubre de 2019	4,559,500
25 de noviembre de 2019	3,398,900
20 de diciembre de 2019	3,150,200
Total	<u>46,971,140</u>

### 12. Remuneración a la Sociedad Administradora

La remuneración durante el período de inversión y desinversión se devenga de manera mensual y será cobrada trimestralmente por adelantado por la Sociedad Administradora. A esta remuneración se le aplica el impuesto general a las ventas.

#### Comisiones a la Sociedad Administradora

- Durante el período de inversión

La Sociedad Administradora recibirá una comisión de administración (la Comisión de Administración) que deberá pagar el Fondo a la Sociedad Administradora durante el Período de Inversión, la cual se determinará en función al monto del capital suscrito por los Partícipes del Fondo. Para efectos del cálculo del monto al que ascienda la Comisión de Administración, los montos del capital suscrito serán divididos en los tramos que se detallan en el cuadro que se expone a continuación, aplicándosele las tasas siguientes:

Tramo de capital suscrito	Porcentaje anual
Por los primeros S/300 millones (Trescientos millones y 00/100 Soles) del capital suscrito.	1.75
Por el exceso de S/300 millones (Trescientos millones y 00/100 Soles) del capital suscrito.	1.25

La Comisión de Administración se liquidará y pagará trimestralmente en forma adelantada. El importe indicado no incluye el Impuesto General a las Ventas (IGV), que deberá ser agregado.

- Durante el período de desinversión

La Sociedad Administradora recibirá una comisión de administración (la Comisión de Administración) que será de 1.50% anual del capital pagado e invertido por el Fondo. La Comisión de Administración se liquida y paga trimestralmente en forma adelantada. El importe indicado no incluye el Impuesto General a las Ventas (IGV), que deberá ser agregado.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el gasto de remuneración fija asciende a S/4,028,443 y S/4,016,008 respectivamente, la cual equivale al 1.5% anual del capital pagado e invertido del Fondo. Al 31 de diciembre de 2020, no hay saldos pendientes de pago.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Comisión variable de éxito

Adicionalmente, la Sociedad Administradora recibirá como parte de su retribución una comisión de éxito calculada y pagada, si correspondiera, íntegramente al momento de la liquidación de la última inversión del Fondo.

La Comisión de éxito se pagará sólo, si como resultado de las inversiones del Fondo, el Partícipe obtiene una tasa interna de retorno neta anualizada mayor a 8% calculada en soles. Esta comisión de éxito será de 20% sobre los retornos en exceso de la mencionada tasa interna de retorno de 8% neto anual. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, no hubo registros de comisiones de éxito.

A la Comisión de éxito se le debe aplicar el Impuesto General a las Ventas (IGV).

### 13. Costos Operacionales

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

	2020	2019
	S/	S/
<b>Por concepto:</b>		
Crédito fiscal (c)	2,464,261	-
Servicio de vigilancia (b)	205,506	90,567
Impuesto predial (b)	197,868	242,134
Servicio de valuación (b)	50,069	45,984
Seguros (b)	46,816	35,945
Gastos post-venta proyecto "Mimosas"	41,081	169,903
Arbitrios (b)	32,812	11,807
Servicio por muro perimétrico (b)	28,126	-
Asesoría legal (b)	20,131	69,826
Publicidad (b)	10,207	-
Gastos registrales (b)	7,465	13,542
Otros menores (b)	20,189	22,124
	<u>3,124,531</u>	<u>701,832</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, corresponde a los costos asociados a las inversiones inmobiliarias, inversiones en proyectos inmobiliarios y las inversiones inmobiliarias para la venta, ver nota 6 y 7; respectivamente.
- (c) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde al crédito fiscal que la Gerencia de la Sociedad Administradora estimó no recuperar debido a que se encuentra durante el período de desinversión del Fondo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 14. Otros ingresos y gastos

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

	2020 S/	2019 S/
<b>Otros ingresos operativos</b>		
Intereses devengados liquidación del proyecto "Pezet II" (b)	392,767	501,636
Ingresos por penalidad (c)	-	669,690
Otros ingresos	274,360	-
	<u>667,127</u>	<u>1,171,326</u>
<b>Otros gastos operativos</b>		
Honorarios profesionales	265,520	271,575
Derechos y contribuciones	80,008	84,914
Interés moratorio	-	122,802
Otros gastos de funcionamiento	-	28,649
	<u>345,528</u>	<u>507,940</u>

(b) Corresponde a los intereses compensatorios generados por la cuenta por cobrar que mantiene el Fondo con Viva GYM S.A. nota 5(c).

(c) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la penalidad según adenda al contrato de asociación en participación del proyecto Aqualina por S/606,694 y según adenda al contrato de asociación en participación del proyecto Almonte por un importe de S/62,996.

### 15. Situación tributaria

(a) Los Fondos de Inversión están sujetos al régimen tributario peruano. A partir del 1 de enero de 2003 entró en vigencia la Ley N°27804, la cual modificó el tratamiento recogido en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los fondos de inversión. Posteriormente, mediante el Decreto Legislativo N°945, se introdujeron otras modificaciones a dicho tratamiento, con lo cual el régimen tributario aplicable por los ejercicios de 2020 y de 2019 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Las utilidades, rentas o ganancias de capital provenientes de los Fondos de Inversión, incluyendo las que resultan de la redención o rescate de los valores mobiliarios emitidos a nombre de los citados fondos, se atribuirán al cierre del ejercicio, a los respectivos Partícipes, previa deducción de los gastos o pérdidas generadas.

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) A partir del ejercicio 2016, a través de la Ley N°30341, modificada por Decreto de Urgencia N° 005-2019, se exonera del Impuesto a la Renta hasta el 31 de diciembre de 2022 a las ganancias obtenidas por la enajenación de acciones, certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores, certificados de participación en Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI), entre otros valores, siempre que la enajenación ocurra en un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores (i.e. la Bolsa de Valores de Lima) y los valores tengan presencia bursátil, además de otras condiciones.

### 16. Principales Restricciones y Garantías

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° 029-2014-SMV/01 de la SMV y sus modificatorias, existen las siguientes restricciones aplicables a las operaciones que efectúa el Fondo:

Ninguna persona natural o jurídica podrá ser Partícipe, directa o indirectamente, de más de un tercio del patrimonio neto del Fondo, salvo que se trate de fundadores o de inversionistas institucionales, según lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias. El límite máximo de participación que podrán tener los fundadores e inversionistas institucionales será del 100% del patrimonio neto del Fondo.

La Sociedad Administradora deberá comunicar al partícipe el exceso de participación en que ha incurrido, señalándole las condiciones establecidas para su regularización. Los partícipes que hayan excedido el límite de participación deberán vender el exceso de participación dentro de un plazo no mayor de 20 días contados a partir del día hábil siguiente de la notificación que reciba de la Sociedad Administradora al respecto. Durante ese período el partícipe no podrá ejercer derecho a voto por las cuotas en exceso, las cuales tampoco serán computables para formar el quórum para la instalación de la Asamblea General de Partícipes ni para establecer la mayoría necesaria para la adopción de acuerdos.

En cualquier caso, en tanto subsistan los excesos de participación, el partícipe no podrá adquirir nuevas cuotas del Fondo.

A continuación, se detallan los límites de inversión establecidos de acuerdo al Reglamento:

- (i) El Fondo puede invertir el 100% del capital suscrito en bienes inmuebles y/o derechos de propiedad, usufructo, superficie u otros derechos reales, o instrumentos que representen los mencionados derechos sobre Bienes Inmuebles, sobre los cuales se vayan a desarrollar (i) proyectos inmobiliarios para su venta; y/o (ii) proyectos inmobiliarios para su arrendamiento, usufructo o aprovechamiento económico y posterior venta, incluyendo proyectos en los que se participe a través de cualquier forma de colaboración empresarial.
- (ii) El Fondo puede invertir el 50% del capital suscrito en instrumentos financieros de renta variable emitidos por empresas constituidas en el Perú, que se negocien o no en mecanismos centralizados de negociación, siempre y cuando se trate de transacciones cuyo objetivo es lograr el control de bienes inmuebles de acuerdo con la tesis de inversión del Fondo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (iii) El Fondo puede invertir el 100% del capital suscrito bienes inmuebles que por sus características, y al momento de adquisición, estén en capacidad de generar ingresos por rentas.
- (iv) El Fondo puede invertir el 15% del capital en depósitos de ahorro y a plazo en entidades del sistema financiero con clasificación de riesgo local igual o mejor que A, en moneda nacional o en moneda extranjera (dólares de los Estados Unidos de América o euros), así como instrumentos representativos de éstos con clasificación de riesgo local igual o mejor que CP1. No será necesaria la clasificación de riesgo para los demás instrumentos de renta fija distintos a los depósitos de ahorro y a plazo.

El Fondo no podrá invertir más del 40% de su capital suscrito en bienes inmuebles que conlleven el mismo riesgo de contraparte.

La Sociedad Administradora, sus directores, gerentes, accionistas con una participación superior al 10% del capital, los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona que participe en las decisiones de inversión del Fondo o que en razón de su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión del Fondo, están prohibidas de:

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

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

En opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Fondo ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 17. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

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

#### (i) Riesgo de liquidez

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

La 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.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento o de la capacidad de liquidar transacciones principalmente para el pago a los partícipes. Al respecto, la Gerencia de la Sociedad Administradora orienta sus esfuerzos para generar rentabilidad por las inversiones que tiene al 31 de diciembre de 2020 y de 2019. Debido a la naturaleza del Fondo de Inversión, éste recibe devoluciones de aportes de los proyectos y percibe las utilidades generadas de los mismos. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo mantiene cuentas por pagar comerciales de corto plazo por S/21,530,751 y S/15,592,269, respectivamente; que serán liquidados a través de devoluciones de aportes y de utilidades percibidas durante el año a realizarse en el corto plazo.

A la fecha del presente informe, en opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, el Fondo no se encuentra expuesto al riesgo de liquidez de manera significativa.

#### (ii) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de la Sociedad Administradora es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2020, el tipo de cambio promedio del mercado libre publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones de compra y venta por cada dólar estadounidense era de S/3.618 y S/3.624, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019 de S/3.311 y S/ 3.317, respectivamente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Fondo tenía los siguientes activos y pasivos:

	2020 US\$	2019 US\$
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	41,101	480,584
Cuentas por cobrar comerciales	127,699	119,174
Otras cuentas por cobrar	2	187
	<u>168,802</u>	<u>599,945</u>
<b>Posición activa</b>	<b>168,802</b>	<b>599,945</b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas por pagar comerciales	5,595,534	5,595,534
Otras cuentas por pagar	400	141,387
	<u>5,595,934</u>	<u>5,736,921</u>
<b>Posición pasiva</b>	<b>5,595,934</b>	<b>5,736,921</b>
<b>Posición pasiva, neta</b>	<b>(5,427,132)</b>	<b>(5,136,976)</b>

Al 31 de diciembre de 2020, se generó una pérdida neta por diferencia de cambio por S/1,628,906, que se presenta en el rubro "Diferencia de cambio, neta" del estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2019, se generó una ganancia neta por diferencia de cambio por S/212,598.

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

	Cambio en tasas de cambio	Efecto en resultados	
		2020 S/	2019 S/
	%		
<b>Devaluación</b>			
Dólar americano	5	983,447	852,147
Dólar americano	10	1,966,894	1,704,294
<b>Revaluación</b>			
Dólar americano	(5)	(983,447)	(852,147)
Dólar americano	(10)	(1,966,894)	(1,704,294)

## Notas a los estados financieros (continuación)

(iii) Riesgo de crédito

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

Los depósitos se encuentran en entidades financieras de reconocido prestigio en el país y las cuentas por cobrar se hacen efectivas en un período de tiempo de corto plazo. En consecuencia, en opinión de la Gerencia de la Sociedad Administradora, el Fondo no tiene ninguna concentración de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

### 18. Valor razonable

(a) El valor razonable -

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

(b) Inversiones registradas a su valor razonable según su jerarquía -

El siguiente cuadro muestra un análisis de los activos que son registrados al valor razonable según el nivel de la jerarquía de su valor razonable:

	2020 S/	2019 S/
<b>Nivel 3</b>		
Inversiones inmobiliarias	189,986,344	194,834,770
Inversiones en proyectos inmobiliarios	104,562,957	110,544,719
	<u>294,549,301</u>	<u>305,379,489</u>

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

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, no se han producido transferencias entre los niveles de jerarquía.

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

Para propósito de las revelaciones de valor razonable, la Sociedad Administradora ha determinado las clases de activo y pasivo sobre la base de la naturaleza, características y riesgos del activo o pasivo y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Activos y pasivos financieros no registrados a valor razonable -  
Dentro de esta categoría se encuentra el efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y los pasivos en general.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Gerencia del Fondo realiza una comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera. De acuerdo a la evaluación realizada por la Gerencia del Fondo, los valores razonables de estos instrumentos financieros se aproximan a sus valores registrados en libros a dichas fechas, debido principalmente a que sus vencimientos son sustancialmente de corto plazo.

### 19. Eventos Posteriores

El 27 de febrero de 2021, el Gobierno Peruano prorrogó el Estado de Emergencia Nacional por un plazo de 31 días contados a partir del 1 de marzo 2021 a consecuencia del COVID-19, declarada por el Decreto Supremo N°008-2020-SA, prorrogada por los Decretos Supremos N°020-2020-SA, N° 027-2020-SA, N° 031-2020-SA. y N°009-2021-SA. Asimismo, se restringen ciertas actividades económicas, según nivel de alerta en cada departamento del Perú, hasta el 14 de febrero de 2021, fecha que ha sido prorrogada hasta el 14 de marzo de 2021.

La Gerencia de la Sociedad Administradora del Fondo continúa monitoreando la evolución de la situación y la orientación de las autoridades nacionales e internacionales, ya que pueden surgir hechos fuera del control de la Gerencia. Una mayor propagación de COVID-19 y las consecuentes medidas que se tomen para limitar la propagación de la enfermedad podrían afectar la capacidad de llevar a cabo los negocios en la forma habitual y, por lo tanto, afectar la situación financiera y los resultados de operaciones.



## COLEGIO DE CONTADORES PUBLICOS DE LIMA

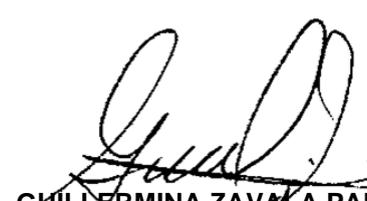
### Constancia de Habilitación

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

**PAREDES, BURGA & ASOCIADOS S. CIVIL DE  
R.L.  
REGISTRO DE SOCIEDAD: SO761**

Se encuentra **HABIL**, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N.º 13253 y su modificación Ley N.º 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 de MARZO del 2021.

Lima 07 de Mayo de 2020.

  
CPC. GUILLERMINA ZAVALA PAUCAR  
DECANA

  
CPC. GLADYS MILAGROS BAZAN ESPINOZA  
DIRECTORA SECRETARIA

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

**Acerca de EY**

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

Para más información visite [ey.com/pe](https://ey.com/pe)

©EY  
All Rights Reserved.