

**Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI
- Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes
Raíces - FIBRA - PRIME**

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

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018
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 neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

Al Comité Técnico y al Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME (en adelante el "Patrimonio en Fideicomiso") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 24 de agosto (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia de Continental Sociedad Titulizadora S.A., el Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), 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 nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de los Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del Fiduciario 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 Fiduciario. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia del Fiduciario son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME al 31 de diciembre de 2018, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 24 de agosto (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Internacional Accounting Standards Board.

Lima, Perú
22 de marzo de 2019

Refrendado por:

Paredes, Burga & Asociados

Sandra Luna Victoria Alva
C.P.C.C. Matrícula N°50093

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

	Nota	2018 S/
Activo		
Activo corriente		
Efectivo	2.2(e)	6,622,100
Otras cuentas por cobrar	3	766,067
Comisión por administración pagada por anticipado	5(a)	93,004
Total activo corriente		<u>7,481,171</u>
Activo no corriente		
Inversiones inmobiliarias	4	<u>70,409,591</u>
Total activo		<u>77,890,762</u>
Pasivo		
Pasivo corriente		
Ingresos diferidos	4(d)	467,989
Cuenta por pagar comerciales	4(c)	4,614,230
Otras cuentas por pagar		49,937
Total pasivo		<u>5,132,156</u>
Patrimonio	6	
Certificados de participación		75,257,616
Prima de emisión		(2,470,016)
Resultados acumulados		(28,994)
Total patrimonio		<u>72,758,606</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>77,890,762</u>

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

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de resultados integrales

Por el periodo comprendido entre el 24 de agosto (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018

	Nota	2018 S/
Gastos administrativos	7	<u>(311,119)</u>
Pérdida operativa		<u>(311,119)</u>
Ingresos financieros		2,961
Gastos financieros		(32,756)
Diferencia en cambio, neta	10(i)	<u>311,920</u>
Pérdida neta		<u>(28,994)</u>
Otro resultado integral del ejercicio		<u>-</u>
Total resultado integral del ejercicio		<u>(28,994)</u>

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

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de cambios en el patrimonio

Por el período comprendido entre el 24 de agosto (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018

	Número de certificados de participación (en unidades)	Certificados de participación S/	Prima de emisión S/	Resultados acumulados S/	Total S/
Pérdida neta	-	-	-	(28,994)	(28,994)
Total resultados integrales	-	-	-	(28,994)	(28,994)
Emisión de certificados de participación, nota 6(b)	2,251,200	75,257,616	-	-	75,257,616
Costos de emisión de certificados de participación, nota 6(c)	-	-	(2,470,016)	-	(2,470,016)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2,251,200	75,257,616	(2,470,016)	(28,994)	72,758,606

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Estado de flujos de efectivo

Por el período comprendido entre el 24 de agosto (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018

	2018 S/
Actividades de operación	
Cobro de alquileres a clientes por adelantado, nota 4(d)	467,989
Pago de comisión al Fiduciario, nota 5(a)	(101,459)
Pago de tributos	(766,067)
Otros cobros/pagos relativos a la actividad, neto	(60,992)
Efectivo proveniente de las actividades de operación	<u>(460,529)</u>
Actividad de inversión	
Adquisición de inversiones inmobiliarias, nota 4(a)	(66,044,191)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(66,044,191)</u>
Actividades de financiamiento	
Emisión de certificados de participación, nota 6(b)	<u>72,787,600</u>
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>72,787,600</u>
Aumento neto de efectivo	6,282,880
Efecto de la diferencia en cambio sobre el saldo de efectivo en moneda extranjera	<u>339,220</u>
Efectivo al final del periodo	<u>6,622,100</u>

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

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA- PRIME

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

1. Actividad económica -

(a) Identificación -

Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861, Título XI - Fideicomiso de Titulación para Inversión en Renta de Bienes Raíces - FIBRA - PRIME (en adelante el "Patrimonio en Fideicomiso") fue constituido el 24 de agosto de 2018, en virtud del Acto Constitutivo de Fideicomiso en Titulización (en adelante el "Acto Constitutivo") suscrito por Administradora Prime S.A. (en adelante el "Originador" o la "Administradora"), y Continental Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante el "Fiduciario"). El Patrimonio en Fideicomiso llevó a cabo su Primer Programa de Emisión de Certificados de Participación FIBRA PRIME el 21 de diciembre de 2018.

El domicilio legal del Patrimonio en Fideicomiso y de la Administradora es Av. República de Panamá 3055, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Operaciones -

Las actividades del Patrimonio en Fideicomiso se encuentran normadas por el Decreto Legislativo N°861 - Ley del Mercado de Valores (en adelante "Ley del Mercado de Valores"), promulgado el 22 de octubre de 1996, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó el 15 de junio de 2002, la Resolución CONASEV N°001-97-EF/94.10 que aprobó el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos y sus modificatorias, así como por las normas reglamentarias emitidas por la Superintendencia de Mercado de Valores (en adelante "SMV") y demás normas complementarias y modificatorias, y por las disposiciones del Acto Constitutivo.

El Patrimonio en Fideicomiso tiene como propósito efectuar inversiones en bienes inmuebles, a fin de que estos se destinen al arrendamiento, cesión de uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar. Los recursos provenientes de la colocación de los Certificados de Participación serán depositados por el Continental Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A. (en adelante "el Agente Colocador"), en la cuenta de colocación para que el Continental Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante "el Fiduciario") aplique los recursos para efectuar Inversiones en bienes inmuebles.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Aprobación de estados financieros -

De acuerdo al Acto Constitutivo, es responsabilidad del Fiduciario elaborar los estados financieros y mantener la contabilidad del Patrimonio en Fideicomiso en forma separada de su contabilidad o de la de otros patrimonios fideicometidos bajo su dominio fiduciario. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por el Comité Técnico y serán presentados para su aprobación a la Asamblea de Tenedores en los plazos establecidos por Ley y, en opinión del Comité Técnico, serán aprobados sin modificaciones en el transcurso del primer trimestre de 2019.

2. Principales principios y prácticas contables

A continuación, se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación de los estados financiero del Patrimonio en Fideicomiso:

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Fiduciario, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF emitidos por el IASB vigentes a la fecha de los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por propiedades de inversión, que han sido medidas a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en soles, excepto cuando se indique lo contrario.

2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

(a) Instrumentos financieros - reconocimiento inicial y medición posterior -

A la fecha de los estados financieros, el Patrimonio en Fideicomiso clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIIF 9: (i) activos a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

(i) Activos financieros -

El Patrimonio en Fideicomiso, considerando sus operaciones, tiene como único modelo de negocio mantener inversiones en inmuebles para obtener los flujos de efectivo contractuales. Las respectivas condiciones contractuales dan lugar a flujos de efectivo, en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente; en consecuencia, el Patrimonio en Fideicomiso mide sus activos financieros al costo amortizado.

Notas a los estados financieros (continuación)

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene sus activos financieros clasificados de la siguiente manera:

Activos medidos al costo amortizado -

El Patrimonio en Fideicomiso mantiene en esta categoría los rubros: efectivo y otras cuentas por cobrar. El Patrimonio en Fideicomiso mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- Modelo de negocio que el Patrimonio en Fideicomiso tiene para la gestión de los activos financieros cuyo objetivo es mantener los activos financieros, en esta categoría es poder cobrar los flujos de efectivo contractuales y no realizar su venta o negociación; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal 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.

(ii) Deterioro de los activos financieros -

El deterioro de los activos financieros se determina en función a la pérdida esperada. El Patrimonio en Fideicomiso evalúa las pérdidas crediticias esperadas (PCE) asociadas a activos financieros medidos al costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales, teniendo en cuenta información prospectiva.

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

Respecto a las cuentas por cobrar o contratos que no contienen un componente financiero significativo, el Patrimonio en Fideicomiso aplica el enfoque simplificado, reconociendo pérdidas esperadas sobre el plazo de la cuenta por cobrar desde el inicio del reconocimiento de las cuentas por cobrar, basado en una matriz de provisión, directamente en los resultados del periodo.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

(iii) Pasivos financieros -

Los pasivos financieros se reconocen cuando el Patrimonio en Fideicomiso es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Inicialmente, los pasivos financieros son reconocidos a su valor razonable. En el caso de los pasivos financieros que son contabilizados a costo amortizado, se incluyen los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluyen: cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son medidos a costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

(b) Baja de activos y pasivos financieros -

Activos financieros:

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

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha 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 (a) se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control sobre el mismo.

El Patrimonio en Fideicomiso continuará reconociendo el activo cuando hayan transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o hayan celebrado un acuerdo de intermediación, pero no han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni han transferido el control sobre el mismo. En este caso, el Patrimonio en Fideicomiso reconocerá el activo transferido en base a su involucramiento continuo en el activo y también reconocerán el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Patrimonio en Fideicomiso.

Pasivos financieros:

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

(c) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado consolidado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y el Comité Técnico tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso no presenta ningún activo o pasivo financiero por un monto neto, ni presenta importes brutos sujetos a derechos de compensación.

(d) Transacciones en moneda extranjera -

(i) Moneda funcional y de presentación -

La moneda funcional para el Patrimonio en Fideicomiso es determinada por la moneda del ambiente económico primario que para el Patrimonio en Fideicomiso es el sol. La información financiera es presentada en soles, moneda funcional del Patrimonio en Fideicomiso, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para el Patrimonio en Fideicomiso.

(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 fin de año, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta" en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera establecidos al costo histórico son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Efectivo -

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

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

(f) Inversiones inmobiliarias -

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

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

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

(g) Arrendamientos -

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

El Patrimonio en Fideicomiso como arrendador

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

Notas a los estados financieros (continuación)

(h) Provisiones -

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

(i) Contingencias -

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia el Patrimonio en Fideicomiso.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

(j) Reconocimiento de ingresos -

A partir del 1 de enero de 2018, la NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que rige el reconocimiento de los ingresos. Dicho modelo requiere que el Patrimonio en Fideicomiso, (i) identifique el contrato con el cliente, (ii) identifique cada una de las obligaciones de desempeño incluidas en el contrato, (iii) determine el monto de la contraprestación en el contrato, (iv) asigne la contraprestación a cada una de las obligaciones de desempeño identificadas y (v) reconozca los ingresos a medida que se cumpla cada obligación de desempeño.

La NIIF 15 requiere que la Gerencia realice juicios y tome en cuenta los hechos y circunstancias relevantes al momento de la aplicación de cada uno de los pasos del modelo. La Norma también especifica los criterios para el registro de los costos incrementales para obtener un contrato y los costos directamente relacionados para completar el mismo.

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 ni aranceles. El Patrimonio en Fideicomiso evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandatario. El Patrimonio en Fideicomiso concluyó que actúa en calidad de mandante en todos sus acuerdos de ingresos. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Ingresos por alquiler
Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen. Los alquileres cobrados por adelantado se registran inicialmente en el rubro "Ingresos diferidos" del estado de situación financiera y se reconocen en resultados en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Los importes recibidos de los arrendatarios para poner fin a contratos de arrendamiento o para compensar el desgaste se reconocen en el estado de resultados integrales cuando surgen.

- Los otros ingresos (como los financieros), se reconocen a medida que se realizan y devengan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(k) Reconocimiento de costos y gastos -

- Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.
- Los gastos de derecho de usufructo y superficie se reconocen a medida que devengan; y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.
- Los costos por préstamos son reconocidos como gastos financieros en el período en el que se incurren.

(l) Valor razonable de los instrumentos financieros -

El Patrimonio en Fideicomiso mide sus propiedades de inversión, al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

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

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por el Patrimonio en Fideicomiso.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

Notas a los estados financieros (continuación)

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

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

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

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

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Patrimonio en Fideicomiso 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.

El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, el Comité Técnico analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Patrimonio en Fideicomiso.

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

(m) Eventos subsecuentes -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera del Patrimonio en Fideicomiso a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso utilice juicios, estimados y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2018.

En opinión del Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso no espera que los cambios, si los hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos más significativos considerados por el Comité Técnico en relación a los estados financieros son los siguientes:

(i) Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de todas las propiedades de inversión terminadas ha sido determinado por el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso utilizando el método de flujos de caja descontados.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión requiere la utilización de estimaciones, tales como los flujos de efectivo futuros de los activos (por ejemplo: arrendamientos, ventas, alquileres fijos a los diferentes tipos de inquilinos, alquiler variable en función a un porcentaje de las ventas, costos de operación, costos de construcción (CAPEX), mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos). Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

Los valores de mercado de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera deben reflejar la volatilidad de los mercados inmobiliarios, por lo tanto, el Comité Técnico y valuadores utilizan su conocimiento del mercado y el criterio profesional, y no dependen únicamente de transacciones comparables históricas. En este sentido, hay un mayor grado de incertidumbre que la que existe en un mercado más activo, para la estimación de los valores de mercado de las propiedades de inversión.

Los métodos y supuestos significativos utilizados en la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la nota 4(e).

Notas a los estados financieros (continuación)

En opinión del Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso no espera que los cambios, si hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

2.4 Nuevos pronunciamientos contables pendiente de adoptar -

Las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero que aún no son efectivas a la fecha de los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso se revelan a continuación. El Patrimonio en Fideicomiso pretende adoptar estas normas, si le resultan aplicables, cuando estas sean afectivas:

(i) NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar para los arrendamientos y requiere que se contabilicen todos los arrendamientos bajo un modelo similar a la contabilización de los arrendamientos financieros según la NIC 17. La norma incluye dos excepciones al reconocimiento para los arrendatarios: arrendamientos a corto plazo y aquellos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

A la fecha de inicio de un contrato, el arrendatario reconocerá un pasivo por el valor presente de los pagos por el arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha y un activo por el derecho de uso del activo durante el plazo del arrendamiento. Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses sobre el pasivo por el arrendamiento y el gasto de depreciación por el derecho de uso del activo.

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

La contabilidad para los arrendadores según la NIIF 16 no se modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual según la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación indicado en la NIC 17 y distinguirán dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores realicen revelaciones más extensas que las requeridas por la NIC 17.

La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. El arrendatario puede optar por aplicar la norma utilizando un enfoque retrospectivo completo o modificado. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas facilidades.

Notas a los estados financieros (continuación)

A la fecha de este informe, el Comité Técnico se encuentra evaluando los impactos de la implementación de esta norma en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso, y estiman culminar esta evaluación en el primer semestre de 2019; sin embargo, en su opinión, los efectos no serán significativos para los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso.

- (ii) Otras normas, mejoras y modificaciones a las normas emitidas
- CINIIF 23 "Incertidumbres sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias", efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 enero 2019.
 - Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 - Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (aplazada indefinidamente).
 - Mejoras anuales a las NIIF - Ciclo 2015-2017, efectivas para períodos anuales que comiencen el 1 enero 2019.
 - Modificaciones a las NIC 23 - Costos de Financiamiento, efectivas para períodos anuales que comiencen el 1 enero 2019.

3. Otras cuentas por cobrar

Corresponde al crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas, originado principalmente por la comisión por estructuración pagada al Fiduciario y servicios de asesoría recibida por el BBVA Banco Continental S.A., durante el ejercicio 2018. En opinión del Comité Técnico, este crédito será aplicado a los saldos por pagar de dicho impuesto que se generarán principalmente por las rentas de alquiler de los inmuebles en el corto plazo.

4. Inversiones inmobiliarias

(a) A continuación se detalla el movimiento y la composición del rubro:

Inversión inmobiliaria	2018			
	Valor de compra S/	Costos asociados a la compra (b) S/	Fluctuación valor razonable S/	Total S/
Hotel Radisson (i)	28,961,578	1,459,932	-	30,421,510
Cine Star (i)	16,035,622	808,344	-	16,843,966
Inmueble industrial - Unión (ii)	21,827,000	1,317,115	-	23,144,115
	<u>66,824,200</u>	<u>3,585,391</u>	<u>-</u>	<u>70,409,591</u>

- (i) Mediante un contrato de compra-venta celebrado con un tercero no relacionado, con fecha 26 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un terreno con edificación denominada Hotel Radisson y un terreno con cuatro salas de cine denominado Cine Star, ambos ubicados en el departamento de Tacna, por un valor de aproximadamente US\$8,624,651 y US\$4,775,349, respectivamente.
- (ii) Mediante un contrato de compra-venta celebrado con terceros no relacionados, con fecha 26 de diciembre de 2018, se adquirió un inmueble ubicado en Cercado de Lima, por un valor de aproximadamente US\$6,500,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Al 31 de diciembre de 2018, los costos de transacción asociados a la compra de inversiones inmobiliarias corresponden principalmente a impuestos por alcabala y comisiones por operaciones concretadas que ascienden a S/2,005,421 y S/1,559,847, respectivamente.
- (c) Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene una cuenta por pagar relacionada al costo de adquisición del Inmueble industrial - Unión por el importe de US\$1,300,000 (equivalente a S/4,365,400) registrada en el rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado de situación financiera, la cual según el contrato de compra-venta, será pagada una vez que la transferencia de propiedad del inmueble haya sido inscrita en Registro Públicos.
- (d) Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene ingresos diferidos por concepto de rentas de alquiler cobradas por adelantado, relacionadas a sus propiedades de inversión, que ascienden a S/467,989.
- (e) A continuación se detallan los principales supuestos utilizados en la valorización y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018:

	2018	
	Fabrica Unión	Hotel Radisson Cine Star
Inflación de largo plazo	3.00%	3.00%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	3.00%	3.00%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	3.00%	3.00%
Margen EBITDA promedio	82.83%	92.87%
Tasa de descuento antes de impuestos	11.50%	11.00%

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

- Inflación de largo plazo -
Es el incremento del nivel general de precios esperados en Perú en el largo plazo. Este indicador se utiliza para ajustar anualmente el nivel estimado de egresos.
- Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo -
Se considera el nivel de ocupabilidad esperado por parte de los locatarios, una vez terminados los contratos vigentes, en los inmuebles arrendados.
- Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler -
Es el incremento promedio anual de los ingresos proyectados (incremento de tarifas) de acuerdo a lo estipulado en los contratos vigentes y una vez renovados.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Margen EBITDA promedio -
Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble deduciendo a dichos importes los costos relacionados a los inmuebles (gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos).
- Tasa de descuento -
Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.

El Comité Técnico ha realizado una evaluación de la sensibilidad ante cambios de los inputs antes indicados, y considera que su impacto en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias para los próximos 12 meses sería positivo en un margen no mayor del 5 al 10 por ciento en promedio.

- (f) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018, ha sido determinado utilizando el método de flujos de caja descontado. El valor de los flujos de rentas descontados fue estimado por la Gerencia y adicionalmente validado por un tercero. El Fiduciario considera pertinente aplicar la metodología de flujos de alquileres descontados (valor presente de los flujos netos de dichos alquileres), considerando que dicha metodología recoge de manera más fehaciente el valor de un activo de renta, cuya venta se realizará con contratos de alquiler incluidos.

5. Comisiones pagadas por el Patrimonio en Fideicomiso

- (a) Comisiones al Fiduciario -
De conformidad con el Acto Constitutivo, el Fiduciario recibirá una remuneración fija anual por la administración del Patrimonio en Fideicomiso, la cual se determina en función a la cantidad de inmuebles que posea el Patrimonio en Fideicomiso. Esta comisión será determinada de manera anual y pagada por anticipado.

Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso, mantiene un saldo de S/93,004, que corresponde a comisiones pagadas por anticipado al Fiduciario y durante el periodo 2018, se registró un gasto por este concepto de S/8,455 incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales.

- (b) Comisiones a la Administradora -
De acuerdo con el Acto Constitutivo, se le retribuirá a la Administradora las siguientes comisiones:
- (i) Comisión anual por administración y gestión del Patrimonio en Fideicomiso, la misma que dependerá del valor de los activos inmobiliarios del Patrimonio en Fideicomiso, neto de su deuda, tal como se detalla a continuación:
- Si el valor es menor o igual a US\$250 millones, la comisión ascenderá al 15 por ciento de los ingresos por alquileres y otros ingresos, deducidos de los gastos y costos de operar dichos activos.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Si el valor se encuentra entre US\$250 y US\$500 millones, la comisión ascenderá al 12.5 por ciento de los ingresos por alquileres y otros ingresos, deducidos de los gastos y costos de operar dichos activos.
- Si el valor es mayor a US\$500 millones, la comisión ascenderá al 10 por ciento de los ingresos por alquileres y otros ingresos, deducidos de los gastos y costos de operar dichos activos.

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso no registró gasto alguno por este concepto, toda vez que no percibió rentas de alquiler en dicho periodo.

- (ii) Comisión por operación concretada, la cual se genera cada vez que: i) se adquiera o aporte un bien inmueble para el Patrimonio en Fideicomiso, ii) se concluya la disposición de un bien inmueble, o iii) se entregue un proyecto al Patrimonio en Fideicomiso en el que la Administradora sea desarrollador.

El monto de la comisión se calcula de la siguiente manera:

- (1) Para los casos i) y ii) antes indicados:
- 3 por ciento del precio total del inmueble, por un valor menor a US\$10 millones;
 - 2 por ciento del precio total del inmueble, por un valor entre US\$10 y US\$20 millones; o,
 - 1 por ciento del precio total del inmueble, por un valor mayor a US\$20 millones.
- (2) Para el caso iii) anterior, 5 por ciento del valor del proyecto.

Como resultado de las adquisiciones de inversiones inmobiliarias efectuadas por el Patrimonio en Fideicomiso en diciembre de 2018, se pagaron comisiones de estructuración a la Administradora por S/1,079,623 (equivalentes a US\$379,793), las mismas que forman parte de los costos asociados a su compra, ver nota 4(b).

6. Patrimonio

- (a) Certificados de participación -

Los certificados de participación son valores de participación patrimonial inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores, y confieren a sus titulares una participación alícuota de los recursos del Patrimonio en Fideicomiso; y no son amortizables, salvo (i) aprobación del Comité Técnico, o (ii) mediante autorización de la Asamblea General de Titulares de los certificados de participación.

Los inversionistas que adquieren certificados de participación se adhieren a todos y a cada uno de los términos y condiciones establecidos en el Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pagos del rendimiento de los certificados de participación se realizarán en forma proporcional a la participación de cada uno de los titulares de los certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso.

(b) Emisión de certificados de participación -

El 18 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso terminó la Oferta Pública de su primer programa de Emisión de Certificados de Participación en la Bolsa de Valores de Lima.

Los recursos captados mediante dicha oferta pública ascendieron a S/75,257,616, representado por la emisión de 2,251,200 certificados de participación a un valor nominal de US\$10.00 cada uno; autorizados, emitidos y pagados en su totalidad. Asimismo, los costos de emisión asociados ascendieron a S/2,470,016, los cuales se encuentran registrados en el rubro "Prima de emisión" del estado de situación financiera, ver literal (c) a continuación.

Los recursos netos obtenidos de esta colocación fueron destinados para la adquisición de bienes inmuebles, a fin de que estos se destinen al arrendamiento, cesión de uso, usufructo, superficie y/o cualquier otra figura onerosa contractual similar.

(c) Prima de emisión -

Corresponde a las comisiones por estructuración al BBVA Continental S.A. y comisión por colocación a Continental Bolsa S.A.B.

7. Gastos de administración

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

	2018
	S/
Dietas al Comité Técnico (b)	161,184
Servicios prestados por terceros (c)	149,935
	<u>311,119</u>

(b) Corresponde a las dietas pagadas a los miembros del Comité Técnico, órgano responsable de tomar las decisiones de inversión y administración del Patrimonio en Fideicomiso.

(c) Corresponde principalmente a los gastos asociados a servicios de asesoría, de clasificadoras de riesgos y legal, entre otros.

8. Contingencias

En opinión de la Gerencia del Fiduciario y de su asesor legal interno, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra del Patrimonio Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Situación tributaria

- (a) El Patrimonio en Fideicomiso se encuentra regulado por normas especiales de la SMV. De acuerdo con el numeral 2 del Artículo 14-A de la Ley del Impuesto a la Renta, tratándose del Fideicomiso de Titulización a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, las utilidades, rentas o ganancias de capital que generen serán atribuidas a los fideicomisarios, al originador o fideicomitente o a un tercero, si así se hubiera estipulado en el acto constitutivo

El Fiduciario es el agente de retención en cuanto a las rentas de fuente peruana que atribuya y por ende ese el responsable solidario ante la Autoridad Tributaria por dichas rentas.

Las rentas atribuidas a los tenedores de los Certificados de Participación califican como rentas empresariales bajo la Ley del Impuesto a la Renta y normas tributarias especiales aplicables a patrimonio en fideicomiso que tengan como propósito efectuar inversiones en bienes inmuebles (en adelante "FIBRA"). Sin embargo, las rentas provenientes del arrendamiento de inmuebles u otra forma onerosa de cesión en uso tienen un tratamiento especial que se encuentra vigente hasta el 31 de diciembre de 2026 (Ley 30532 y su Reglamento).

Conforme al régimen vigente por el ejercicio 2018, las rentas por arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmuebles atribuidas a una persona natural, sucesión indivisa o sociedad conyugal que optó por tributar como tal, domiciliada en el país o a una empresa unipersonal constituida en el exterior, están sujetas a una tasa de retención definitiva del impuesto a la renta de 5 por ciento.

Mediante la modificación introducida por el Decreto Legislativo 1371 del 02 de agosto de 2018, vigente a partir del 01 de enero de 2019, la tasa de 5 por ciento se aplica solo sobre la renta bruta proveniente del arrendamiento u otra forma onerosa de cesión en uso de bienes inmueble. Conforme a la norma indicada, para acceder a la tasa del 5 por ciento sobre la renta bruta deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- Que el Patrimonio en Fideicomiso tenga la condición de FIBRA de acuerdo con el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos.
- Que el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de menos del 20 por ciento del total de certificados de participación emitidos por el Fiduciario y que se encuentren respaldados por el Patrimonio en Fideicomiso.
- Cuando el fideicomisario y sus partes vinculadas tengan la propiedad de más del 5 por ciento del total de certificados de participación emitidos por el Fiduciario, la retención del 5 por ciento aplicará únicamente si el contribuyente comunica al Fiduciario el cumplimiento del requisito previsto en el párrafo anterior.
- Para efectos de la relación entre el fideicomisario y sus partes vinculadas, son de aplicación los supuestos de vinculación previstos en el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta y el artículo 24 de su reglamento en lo que resulte aplicable. También habrá vinculación entre cónyuges o concubinos y/o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cabe mencionar que, el incumplimiento de este requisito por algún fideicomisario no afectará la aplicación de la tasa de retención definitiva de 5 por ciento sobre las rentas brutas que se atribuyan a los demás fideicomisarios siempre que estos cumplan con los requisitos señalados en el presente literal.

El Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso deberá tomar en cuenta las reglas previstas en el Artículo 29-A de la Ley del Impuesto a la Renta, el Artículo 18-A del Reglamento de la Ley Impuesto a la Renta y el inciso siguiente a efectos de determina la renta o pérdida atribuible.

- (b) Mediante Decreto Legislativo N° 1371 del 02 de agosto de 2018, se modificaron requisitos formales y sustanciales para efectos del régimen tributario del FIBRA los mismos que serán aplicables a partir del 01 de enero de 2019.
- (c) Mediante Decreto Legislativo N° 30341, Ley que fomenta la liquidez e integración del mercado de valores, se extendió hasta el 31 de diciembre de 2019 el plazo de la exoneración a las rentas provenientes de la enajenación de determinados valores.

Se incorporó dentro de dicha exoneración a las rentas originadas por la enajenación de Certificados de Participación en Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA), entre otros.

Para que resulte de aplicación la exoneración en el caso de ganancias de capital derivadas de la enajenación de Certificados de Participación emitidos por el FIBRA se exige que la enajenación se realice a través del mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV y que se cumpla con tener presencia bursátil conforme a lo indicado por la normativa especial.

- (d) Conforme a la Ley del Impuesto General a las Ventas, los Fideicomisos de Titulización califican como personas jurídicas para efectos del dicho tributo y son considerados contribuyentes del mismo.

Los arrendamientos de inmuebles ubicados en el Perú están sujetos al Impuesto General a las Ventas bajo la tasa de 18 por ciento.

- (e) Mediante el Decreto Legislativo N° 1372 publicado el 02 de agosto de 2018, se regula la obligación de las personas jurídicas y/o entes jurídicos de informar sobre la identificación de sus beneficiarios finales, con la finalidad de otorgar a las autoridades competentes acceso oportuno a información precisa y actualizada sobre el citado beneficiario final.
- (f) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el Impuesto a la Renta retenido por el Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso, así como el Impuesto General a las Ventas correspondiente a este último, dentro de los plazos de prescripción regulados por el Código Tributario.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

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

Para el manejo de dichos riesgos se cuenta con una estructura y organización especializada en la gestión, sistemas de medición y reporte y procesos de mitigación y cobertura.

Estructura de la gestión de riesgos -

(i) Asamblea General

La Asamblea General del Patrimonio en Fideicomiso es responsable principalmente de (i) representar los intereses de los titulares de los certificados de participación, (ii) nombrar al sustituto del Fiduciario o de la Administradora y (iii) aprobar el plan de disolución y liquidación conforme a lo indicado en el Acto Constitutivo.

(ii) Fiduciario

De acuerdo con su Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso, Continental Sociedad Titulizadora S.A., tiene como principales obligaciones y facultades las de (i) suscribir los documentos del programa que corresponda, (ii) preparar y presentar la información y documentación referida al Patrimonio en Fideicomiso y (iii) mantener la contabilidad de forma separada a su contabilidad o la de otros patrimonios en fideicomitidos que estén bajo su dominio fiduciario.

(iii) Administradora

Administradora Prime S.A., designada de acuerdo al Acto Constitutivo como la Administradora del Patrimonio en Fideicomiso tiene como principales funciones y responsabilidades (i) elaborar y proponer al Comité Técnico la estrategia de adquisición de bienes inmuebles, (ii) identificar, analizar, evaluar y seleccionar oportunidades de inversión y proponerlas al Comité Técnico y (iii) realizar una evaluación financiera de los proyectos de inversión respecto a los activos inmobiliarios.

(iv) Comité Técnico

El Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso es responsable de adoptar las decisiones de inversión, previa propuesta de la Administradora, sobre los recursos del Patrimonio en Fideicomiso. Se encuentra conformada por personas no vinculadas al Fiduciario y a la Administradora. Entre las principales funciones que tiene el Comité Técnico es el de: (i) aprobar las políticas contables aplicables para el Patrimonio en Fideicomiso, (ii) aprobar las propuestas de la Administradora la realización de las inversiones y (iii) aprobar los términos y condiciones bajo las cuales se efectuarán las desinversiones del Patrimonio en Fideicomiso.

Notas a los estados financieros (continuación)

Riesgos financieros -

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. El Fiduciario es el responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global del Patrimonio en Fideicomiso. El riesgo cambiario surge cuando el Patrimonio en Fideicomiso presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en la moneda extranjera en la que opera, que es el dólar estadounidense.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2018, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/3.369 para la compra y S/3.379 para la venta por cada dólar estadounidense.

Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso presenta los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses:

	2018 US\$(000)
Activos	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,965,598
	<u>1,965,598</u>
Pasivos	
Cuentas por pagar comerciales	(1,365,560)
	<u>(1,365,560)</u>
Posición activa, neta	<u>600,038</u>

Al 31 de diciembre de 2018, no se tienen operaciones con derivados de tipo de cambio. El resultado de mantener saldos en moneda extranjera para el Patrimonio en Fideicomiso en el 2018 fue una ganancia de S/311,920, la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidenses contra el sol, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Notas a los estados financieros (continuación)

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Efecto en resultados 2018 S/
Devaluación -		
Dólar estadounidense	5	(229,729)
Dólar estadounidense	10	(459,457)
Revaluación -		
Dólar estadounidense	5	229,729
Dólar estadounidense	10	459,457

(ii) Riesgo de crédito -

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

Los depósitos se encuentran en una entidad financiera de reconocido prestigio en el país. En consecuencia, en opinión de la Gerencia de la Administradora, el Patrimonio en Fideicomiso no tiene una concentración significativa de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2018.

(iii) Riesgo de liquidez -

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

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

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

11. Principales restricciones

De acuerdo con su Acto Constitutivo del Patrimonio en Fideicomiso y la normativa vigente descrita en la nota 1(b), se encuentra sujeto a ciertas disposiciones y restricciones, detalladas a continuación:

(a) Los miembros del Comité Técnico no podrán:

- Ser funcionarios y servidores públicos, que presten servicios en entidades públicas cuyas funciones estuvieran directamente vinculadas al sector económico en el que la Sociedad desarrolla su actividad empresarial, salvo que representen la participación del Estado en dichas sociedades.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Ser personas que se encuentren sometidos a investigación en etapa preparatoria, relacionados de cualquier modo o procesados, por alguna entidad estatal, relacionados con actividades ilícitas (en particular narcotráfico, lavado de activos, corrupción, fraude y/o financiamiento de terrorismo), que fueren de conocimiento público y/o que se encuentren comprendidas en la lista de la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América.
- (b) El Patrimonio en Fideicomiso deberá de seguir las siguientes políticas de inversión y financiamiento solo de acuerdo con el Acto Constitutivo:
- Los certificados de participación serán colocados, por oferta pública primaria, por lo menos a diez inversionistas distintos no vinculados entre sí.
 - Realizar inversiones en bienes inmuebles en el Perú al menos el 70 por ciento del activo total del Patrimonio en Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico. El referido porcentaje deberá ser alcanzado al haber transcurrido doce meses desde la fecha de cierre de la primera colocación.

Las inversiones en Bienes Inmuebles adquiridos por cuenta del Patrimonio en Fideicomiso para arrendar, usufructuar, ceder en uso, otorgar en superficie o similares podrán ser enajenados únicamente transcurrido el período mínimo de Inversión en bienes inmuebles.

- Invertir, previa instrucción del Comité Técnico y propuesta de la Empresa Administradora en las siguientes inversiones temporales: (i) instrumentos financieros o valor mobiliarios de corto plazo emitidos y garantizados por el Banco Central de Reserva del Perú, (ii) depósitos en entidades bancarias menores a un año y (iii) otras que puedan ser permitidas por la regulación del Patrimonio en Fideicomiso.
- Los límites de inversión para el Patrimonio en Fideicomiso son como sigue a continuación:
 - (i) Inversiones en bienes inmuebles tienen como límite mínimo y límite máximo el 70 y 100 por ciento del activo total del Patrimonio en Fideicomiso, respectivamente.
 - (ii) Inversiones temporales tienen como límite mínimo y límite máximo el 0 y 30 por ciento del activo total del Patrimonio en Fideicomiso, respectivamente.

Podrá solicitar, previa propuesta de la Empresa Administradora, a través del Fiduciario líneas de créditos, préstamos bancarios del sistema financiero nacional o del exterior, siempre que dichas operaciones tengan como finalidad (i) otorgar y cubrir necesidades de liquidez temporal al Patrimonio en Fideicomiso y/o (ii) servir de fuente de financiamiento para la adquisición, construcción, reparación y/o mejoramiento de bienes inmuebles y deberá seguir los siguientes lineamientos:

El monto de endeudamiento del Patrimonio en Fideicomiso no deberá superar el cincuenta por ciento del activo total.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (i) El Comité Técnico se encargará de aprobar las condiciones específicas del endeudamiento (tasas de interés, origen de los fondos y destino de la deuda, plazo) así como las garantías.
- (c) El Patrimonio en Fideicomiso podrá ser liquidado y extinguido por acuerdo de la Asamblea General. Asimismo, el Comité Técnico será el encargado de elaborar un plan de disolución y liquidación en un plazo no mayor a 10 días.

En opinión del Comité Técnico, al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

12. Valor razonable

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

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

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

- (i) Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable -
Dentro de esta categoría el Patrimonio en Fideicomiso considera a las inversiones inmobiliarias, para las cuales el valor razonable se determina usando las técnicas de valuación apropiadas.
- (ii) Instrumentos cuyo valor razonable es similar al valor en libros -
Dentro de esta categoría el Patrimonio en Fideicomiso considera al efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por pagar en general. Estos instrumentos financieros son principalmente de corto plazo y con vencimiento menor a un año.
- (iii) Instrumentos no contabilizados a valor razonable -
El Patrimonio en Fideicomiso no mantiene activos o pasivos financieros dentro de esta categoría.

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones inmobiliarias se encuentran en la categoría de nivel 3, pues su valor razonable corresponde a los flujos de caja descontados, técnica de valoración que se basa en supuestos que no son soportados por precios de transacciones observables en el mercado actual para el mismo instrumento, ni basado en datos de mercado disponibles.

Nº 0073552



COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA Nº 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO Nº 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA
TELEF.: 230-3000

R.U.C. 20106620106

Nº 73552

Constancia de Habilitación

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

**PAREDES, BURGA & ASOCIADOS SOC. CIVIL DE RESPONSABILIDAD
LIMITADA**

MATRICULA : S0761

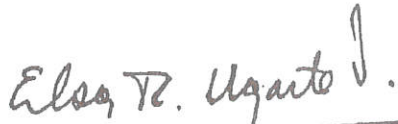
FECHA DE COLEGIATURA : 05/11/2002

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

31/03/2019

Lima,

19 de Enero de 2018


CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez
Decana


CPCC Moisés Manuel Penadillo Castro
Director Secretario

Verifique su validez en: www.ccpl.org.pe

Comprobante de Pago:

113-00000246

Verifique la validez del comprobante de pago en: www.sunat.gob.pe

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

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com/pe

©EY
All Rights Reserved.