

**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 2019 y 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 2019 y 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



Paredes, Burga & Asociados
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

**Building a better
working world**

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 2019 y de 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y el periodo 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 BBVA Sociedad Tituladora S.A., 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.



**Building a better
working world**

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión 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 2019 y de 2018, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y el periodo 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.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, tal como se indica en la nota 15 a los estados financieros adjuntos, como resultado del brote del COVID-19, el cual ha sido denominado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud, el Gobierno Peruano mediante Decreto Supremo N°044-2020-PCM de fecha 15 de marzo de 2020, declaró el Estado de Emergencia Nacional, estableciendo medidas excepcionales para proteger la vida y la salud de la población peruana. Adicionalmente, el Gobierno Peruano viene tomando y evaluando diversas medidas orientadas a mitigar los efectos negativos de esta situación en la economía nacional y en los mercados. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún efecto, si alguno, que resulten de los impactos negativos del COVID-19 o de las medidas establecidas en el Decreto Supremo antes indicado en la economía peruana y en los mercados.

Lima, Perú
18 de marzo de 2020

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 2019 y de 2018

	Nota	2019 S/	2018 S/
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	2.3(e)	6,215,106	6,622,100
Cuentas por cobrar comerciales	2.3(a) y 4(i)	312,552	-
Otros activos	3	953,351	766,067
Gastos pagados por anticipado	7(a)	100,861	93,004
Total activo corriente		<u>7,581,870</u>	<u>7,481,171</u>
Activo no corriente			
Inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(a)	153,798,624	70,409,591
Total activo		<u>161,380,494</u>	<u>77,890,762</u>
Pasivo			
Pasivo corriente			
Ingresos diferidos	2.3(j) y 4(j)	-	467,989
Cuentas por pagar comerciales	5	490,099	4,651,230
Otras cuentas por pagar	6	278,860	12,937
Total pasivo		<u>768,959</u>	<u>5,132,156</u>
Patrimonio			
	2.3(l) y 8		
Certificados de participación		164,168,220	75,257,616
Prima de emisión		(4,835,570)	(2,470,016)
Resultados acumulados		1,278,885	(28,994)
Total patrimonio		<u>160,611,535</u>	<u>72,758,606</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>161,380,494</u>	<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 año terminado el 31 de diciembre de 2019 y el periodo comprendido entre el 24 de agosto (fecha de constitución) y de 31 de diciembre de 2018

	Nota	2019 S/	2018 S/
Alquileres de inversiones inmobiliarias	2.3(j) y 4(i)	9,876,605	-
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	2.3(k) y 4(k)	(397,945)	-
Utilidad bruta		<u>9,478,660</u>	-
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(b)	569,038	-
Gastos administrativos	2.3(k) y 9	(3,031,766)	(311,119)
Otros ingresos operativos		<u>7,399</u>	-
Utilidad (pérdida) operativa		<u>7,023,331</u>	<u>(311,119)</u>
Ingresos financieros		22,568	2,961
Gastos financieros		(13,727)	(32,756)
Diferencia en cambio, neta	2.3(d) y 13(a)	<u>(1,211,425)</u>	<u>311,920</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>5,820,747</u>	<u>(28,994)</u>
Otro resultado integral del período		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral del período		<u>5,820,747</u>	<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 año terminado del 31 de diciembre de 2019 y el periodo 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 8(b)	2,251,200	75,257,616	-	-	75,257,616
Costos de emisión de certificados de participación, nota 8(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
Utilidad neta	-	-	-	5,820,747	5,820,747
Total resultados integrales	-	-	-	5,820,747	5,820,747
Emisión de certificados de participación, nota 8(b)	2,670,877	88,910,604	617,158	-	89,527,762
Costos de emisión de certificados de participación, nota 8(c)	-	-	(2,982,712)	-	(2,982,712)
Adelanto de dividendos 8(d)	-	-	-	(4,512,868)	(4,512,868)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	4,922,077	164,168,220	(4,835,570)	1,278,885	160,611,535

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 año terminado el 31 de diciembre de 2019 y el periodo comprendido entre del 24 de agosto (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018

	2019 S/	2018 S/
Actividades de operación		
Cobranza de alquileres	9,089,783	467,989
Pago a proveedores	(1,669,694)	-
Pago de comisión a la Administradora, nota 8(b)(i)	(936,228)	-
Pago de comisión al Fiduciario, nota 7(a)	(100,800)	(101,459)
Pago de tributos	(187,284)	(766,067)
Otros cobros/pagos relativos a la actividad, neto	4,416	(60,992)
Efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	<u>6,200,193</u>	<u>(460,529)</u>
Actividad de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias, nota 4(b)	(86,661,040)	(66,044,191)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(86,661,040)</u>	<u>(66,044,191)</u>
Actividades de financiamiento		
Emisión de certificados de participación, nota 8(b)	85,693,699	72,787,600
Distribución de dividendos, nota (8)(d)	(4,512,868)	-
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>81,180,831</u>	<u>72,787,600</u>
Aumento neto de efectivo	719,984	6,282,880
Efecto de la diferencia en cambio sobre el saldo de efectivo en moneda extranjera	(1,126,978)	339,220
Efectivo al inicio del periodo	<u>6,622,100</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del periodo	<u>6,215,106</u>	<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 2019 y 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 BBVA 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, ver nota 8(b).

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 BBVA Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A. (en adelante "el Agente Colocador"), en la cuenta de colocación para que el BBVA 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 fueron aprobados por la Asamblea de Tenedores el 29 de marzo de 2019. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 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.

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 2019 y 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 Cambios en las políticas contables y en revelaciones -

La naturaleza y efecto de los cambios como resultado de la adopción de estas nuevas normas contables se describen a continuación:

- NIIF 16 "Arrendamientos"

NIIF 16 sustituye a la NIC 17 arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. Esta norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios reconozcan la mayoría de los contratos de arrendamiento en el estado de situación financiera.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 no ha cambiado sustancialmente con respecto a la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros utilizando principios similares a los de la NIC 17.

Notas a los estados financieros (continuación)

Como resultado de la evaluación efectuada por el Patrimonio en Fideicomiso, no existe efecto en la adopción de la NIIF 16 al 1 de enero de 2019 ni al 31 de diciembre de 2019, debido a que el Patrimonio en Fideicomiso no mantiene contratos de arrendamientos en los cuales participe como arrendatario.

- CINIIF 23 “La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias”
La Interpretación aborda la contabilidad del impuesto a las ganancias cuando los tratamientos fiscales involucran incertidumbres que afectan la aplicación de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias. No aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye requisitos relacionados con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos.

La interpretación no tuvo impacto en los estados financieros adjuntos, debido a que el Patrimonio en Fideicomiso no es contribuyente del Impuesto a la Renta.

2.3 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.

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 cuentas por cobrar comerciales. 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

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

(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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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.

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 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 2019 y 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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.

(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 2019 las cuentas corrientes se encuentran depositadas en un banco local en dólares estadounidenses y soles (en dólares estadounidenses, al 31 de diciembre de 2018). Tales depósitos 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 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 y no recoge los efectos de eventos posteriores a dicha fecha. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las inversiones inmobiliarias se incluyen en los resultados en el periodo en el que ocurren. Los valores razonables se determinan anualmente por 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 ingresos por rentas de alquiler se contabilizan en el estado de resultados linealmente en los términos de los contratos de arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman el importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

(h) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando el 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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 -

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:

- 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Los otros ingresos y los ingresos 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.

- (l) Patrimonio y certificados de participación -

Los certificados de participación suscritos y pagados por los partícipes del Patrimonio en Fideicomiso se reconocen en el estado de situación financiera por el importe recibido, neto de costos directos de emisión. El importe correspondiente al valor nominal de los instrumentos emitidos por el Patrimonio en Fideicomiso se reconoce en el rubro “Certificados de participación”; la diferencia entre dicho valor nominal y el importe recibido, así como los costos directos de emisión, son reconocidos en el rubro “Prima de emisión” del estado de situación financiera.

El valor de la cuota de participación se determina dividiendo el total del patrimonio del Patrimonio en Fideicomiso entre el número de certificados de participación emitidos a la fecha.

La valorización de las cuotas de participación del Patrimonio en Fideicomiso se realiza trimestralmente y está a cargo de la Administradora.

- (m) 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.

(n) 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)

2.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario y el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso utilicen 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 2019 y de 2018.

En opinión del Fiduciario y el 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 Fiduciario y el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso no esperan que los cambios, si los hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

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

(i) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido determinado por el Comité Técnico del Patrimonio en Fideicomiso considerando el valor promedio entre los importes determinados utilizando el método de flujos de caja descontados y el método de capitalización directa.

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: 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(I).

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 los hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

2.5 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:

- Modificaciones a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores": Definición de material
En octubre de 2018, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y a la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores" para alinear la definición de "material" en dichas normas y aclarar ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que: "La información es material si omitiéndola, distorsionándola u ocultándola se podría esperar que influyesen en las decisiones que los principales usuarios tomen sobre los estados financieros de propósito general".

No se espera que las modificaciones a la definición de material tengan un impacto significativo en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso.

- Modificaciones a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios": Definición de un negocio
En octubre de 2018, el IASB emitió modificaciones a la definición de un negocio en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" para ayudar a las compañías a determinar si un conjunto de actividades y activos adquiridos es un negocio o no. Las modificaciones aclaran los requisitos mínimos para un negocio, eliminan la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar los elementos que faltan, incluyen orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso adquirido es sustantivo, limitan las definiciones de un negocio y de productos, e introducen una prueba opcional de concentración del valor razonable. Nuevos ejemplos ilustrativos fueron provistos junto con dichas modificaciones.
- Modificaciones al Marco Conceptual para la Información Financiera, efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2020.

Considerando la naturaleza de las operaciones del Patrimonio en Fideicomiso, en opinión del Comité Técnico las modificaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente al saldo del crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas que ascendió a S/551,641 (S/766,067, al 31 de diciembre de 2018), originado principalmente por las comisiones por estructuración pagadas al Fiduciario y servicios de asesoría recibida por el Banco BBVA Perú S.A. 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.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2019 el saldo incluye también deducciones mantenidas en una cuenta corriente en el Banco de la Nación por S/333,795.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Inversiones inmobiliarias

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

Inversión inmobiliaria	2019				2018			
	Valor de compra S/	Costos asociados a la compra (h) S/	Fluctuación valor razonable S/	Total S/	Valor de compra S/	Costos asociados a la compra (h) S/	Fluctuación valor razonable S/	Total S/
Hotel Radisson y Cine Star (i)	44,997,200	2,353,092	(139,892)	47,210,400	44,997,200	2,268,276	-	47,265,476
Inmueble industrial - Unión (ii)	21,827,000	1,400,842	78,558	23,306,400	21,827,000	1,317,115	-	23,144,115
Edificio El Virrey (iii)	60,809,500	4,526,154	684,346	66,020,000	-	-	-	-
Edificio Schreiber (iv)	16,173,540	1,111,234	(53,974)	17,230,800	-	-	-	-
Otros	-	31,024	-	31,024	-	-	-	-
	<u>143,807,240</u>	<u>9,422,346</u>	<u>569,038</u>	<u>153,798,624</u>	<u>66,824,200</u>	<u>3,585,391</u>	<u>-</u>	<u>70,409,591</u>

(i) Corresponde a un inmueble que incluye hotel y cine ubicado en Av. Jorge Basadre Grohmann Sur N°1286, Tacna, es cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones del sector hotelero y entretenimiento.

(ii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Rodolfo Beltrán N°567-581-591-631-635-639, Cercado de Lima, el cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones industriales.

(iii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Lampa N°393, Cercado de Lima, es cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones comerciales e inmobiliarias.

(iv) Corresponde a un inmueble ubicado en Calle German Schreiber N°215-219, San Isidro, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como oficinas administrativas para la prestación de servicios.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) A continuación presentamos el movimiento del rubro:

	2019 S/	2018 S/
Saldo inicial	70,409,591	-
Adiciones (c)	82,819,995	70,409,591
Ganancia neta por fluctuación en el valor razonable (l)	569,038	-
Saldo final	<u>153,798,624</u>	<u>70,409,591</u>

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

Inversión inmobiliaria	2019 S/	2018 S/
Edificio El Virrey (d)	65,335,654	-
Edificio Schreiber (e)	17,284,774	-
Hotel Radisson y Cine Star (f)	84,816	47,265,476
Inmueble industrial - Unión (g)	83,727	23,144,115
Otros	31,024	-
	<u>82,819,995</u>	<u>70,409,591</u>

(d) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 1 de julio de 2019 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio El Virrey" el cual consta de 7 pisos, de los cuales 5 son de uso exclusivo como oficina y 2 destinados a galerías, adicionalmente cuenta con 6 plazas de estacionamiento, por US\$18,500,000 (equivalente a S/60,809,500), e incurrió en costos asociados a la compra por S/4,526,154.

(e) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 4 de julio de 2019 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Schreiber" conformado por 9 pisos y 5 sótanos, por US\$4,910,000 (equivalente a S/16,173,540), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,111,234.

(f) 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 (equivalente a S/28,961,578) y US\$4,775,349 (equivalente a S/16,035,622), respectivamente, e incurrió en costos asociados a la compra por S/2,268,276.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (g) 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 (equivalente a S/21,827,000), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,317,115.
- (h) Los costos de transacción a los que se refieren los acápite (d) al (g) anteriores, están conformados principalmente por impuestos por alcabala, comisiones por operaciones concretadas y acondicionamiento de instalaciones que durante el 2019 ascendieron a S/2,301,484, S/1,785,151 y S/1,209,317, respectivamente (durante el 2018 correspondió a alcabala y comisiones por operaciones concretadas que ascendieron a S/2,005,421 y S/1,559,847, respectivamente).
- (i) Durante el año 2019, las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a S/9,876,605, las cuales se presentan en el rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar por concepto de alquileres devengados que ascienden a S/312,552.
- (j) Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso mantuvo ingresos diferidos por concepto de rentas de alquiler cobradas por adelantado, relacionadas a sus propiedades de inversión, que ascienden a S/467,989.
- (k) Durante el año 2019, los costos incurridos en la prestación del servicio de alquiler incluyen impuestos prediales y mantenimiento de instalaciones por S/226,307 y S/171,638, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

(I) 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 2019 y de 2018:

	2019				2018		
	Edificio El Virrey - Galerías (*)	Edificio El Virrey - Oficinas (*)	Edificio Schreiber	Fabrica Unión	Hotel Radisson Cine Star	Fabrica Unión	Hotel Radisson Cine Star
Inflación de largo plazo	2.50%	2.50%	2.00%	2.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	20.00%	5.00%	5.00%	1.00%	1.00%	3.00%	3.00%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	2.20%	11.68%	3.16%	2.51%	0.84%	3.00%	3.00%
Margen EBITDA promedio	82.92%	76.21%	70.23%	91.87%	93.51%	82.83%	92.87%
Tasa de descuento antes de impuestos	11.50%	10.75%	10.00%	10.25	11.25%	11.50%	11.00%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m ² oficina	207.00	40.20	16.64	5.25	11.54	5.25	11.54
Tasa de capitalización ("Cap rate")	10.00%	8.50%	8.00%	8.25%	9.50%	9.00%	9.00%

(*) Las valorizaciones de estos inmuebles fueron realizados en soles, por lo tanto, los supuestos corresponden a precios y tasas expresados en dicha moneda

A continuación, se presenta una breve descripción de los supuestos de flujo de caja utilizados al 31 de diciembre de 2019 y 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.
- Margen EBITDA promedio -
Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble deduciendo a dichos importes los costos relacionados a los inmuebles (gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos).
- Tasa de descuento -
Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.
- Tasa de capitalización ("Cap rate") -
Permite calcular el valor de un inmueble, basándose en su capacidad para contribuir al capital del mismo.

Notas a los estados financieros (continuación)

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables sobre la aplicación de las metodologías descritas previamente, ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019:

	Cambio de tasa	2019 S/
Efecto en estado de resultados -		
Inflación de largo plazo		
Incremento	+ 0.5	155,793,030
Disminución	- 0.5	151,296,430
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo		
Incremento	+ 0.5	152,203,276
Disminución	- 0.5	154,433,270
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento		
Incremento	+ 0.5	153,839,060
Disminución	- 0.5	153,167,290
Tasa de descuento y de capitalización ("Cap rate")		
Incremento	+ 0.5	145,444,330
Disminución	- 0.5	162,581,110

- (d) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, ha sido determinado por el valor resultante al promediar el importe calculado por el método de flujos de caja descontados y el calculado por el método de capitalización directa. El valor de los flujos de rentas descontados fue estimado por el Comité Técnico y adicionalmente validado por un tercero.

El Comité Técnico y el Fiduciario consideran pertinente tomar el valor promedio entre ambas metodologías considerando que recoge de manera más fehaciente el valor de un activo de renta, cuya venta se realizará con contratos de alquiler incluidos.

5. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a la comisión por administración y gestión del Patrimonio en Fideicomiso por pagar a la Administradora por el último trimestre del periodo, por un importe ascendente a S/487,015, la cual fue cancelada en febrero de 2020. Al 31 de diciembre de 2018, correspondía principalmente a la cuenta por pagar relacionada con la adquisición del Inmueble industrial - Unión por el importe de US\$1,300,000 (equivalente a S/4,365,400), la cual fue cancelada durante el periodo 2019.

6. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente al saldo por pagar por impuesto predial y asesorías legales por S/108,341 y S/70,211, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, correspondía a retenciones de impuestos por pagar.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. 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 2019, el Patrimonio en Fideicomiso, mantiene un saldo de S/92,345, que corresponde a comisiones pagadas por anticipado al Fiduciario, reconocidas en el rubro "Gastos pagados por anticipado" del estado de situación financiera (S/93,004 al 31 de diciembre de 2018); asimismo, durante el periodo 2019, se registró un gasto por este concepto de S/101,459 incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales (S/8,455 durante el 2018), ver nota 9.

(b) Comisiones a la Administradora -

De acuerdo con el Acto Constitutivo, se le retribuirá a la Administradora las siguientes comisiones:

(b.1) 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.
- 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 2019, se registraron gastos por este concepto por un importe ascendente a S/1,423,243 incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 9. Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene un saldo por pagar por este concepto ascendente a S/487,015 que forma parte del rubro "Cuentas por cobrar comerciales" del estado de situación financiera, ver nota 5.

(b.2) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Durante el periodo 2019, las comisiones por operación concretada se reconocieron como parte de los costos asociados a la compra de inversiones inmobiliarias por S/1,785,151, equivalentes a US\$517,300 (S/1,559,847, equivalentes a US\$531,611, durante el 2018) ver nota 4(h). De acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo y el Contrato de Administración del Patrimonio en Fideicomiso, durante el 2019 el 50 por ciento de la comisión por operación concretada ha sido cancelada en efectivo y el 50 por ciento restante ha sido cancelada con la entrega de certificados de participación, este último ascendente a S/851,351, equivalente a US\$258,650, ver nota 8(b). Durante el 2018, el pago de estas comisiones se realizó íntegramente en efectivo al estar relacionado con la primera colocación de certificados de participación.

8. 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.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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) siguiente.

El 25 de junio del 2019, el Patrimonio en Fideicomiso terminó la Oferta Pública de su segundo programa de Emisión de Certificados de Participación en la Bolsa de Valores de Lima. Los recursos captados mediante dicha oferta pública ascendieron a S/88,676,411, representado por la emisión de 2,645,200 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/2,982,712, los cuales se encuentran registrados en el rubro "Prima de emisión" del estado de situación financiera, ver literal (c) siguiente. Los recursos netos obtenidos de estas colocaciones 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.

Por otro lado, en octubre de 2019, de conformidad con lo estipulado en el Acto Constitutivo y el Contrato de Administración del Patrimonio en Fideicomiso, el Patrimonio en Fideicomiso emitió 25,677 certificados de participación a un valor nominal de US\$10.00 a favor de la Administradora, como compensación del 50 por ciento de las comisiones por operación concretada del periodo, ascendente a S/851,351 (equivalente a US\$258,650), ver nota 7(b)(ii).

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, se han emitido 4,922,077 y 2,251,000 certificados de participación, respectivamente, cuyo valor nominal es de US\$10.00 cada uno. Asimismo, a las fechas antes indicadas, la estructura de participación es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019				
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	4,922,077	295	48,464,555	9.85

Al 31 de diciembre de 2018				
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	2,251,000	143	21,570,888	9.58

(c) Prima de emisión -

Corresponde al saldo acumulado de las diferencias entre el precio del certificado de participación al momento de su colocación y su valor nominal, así como a las comisiones por estructuración al Banco BBVA Perú S.A. y comisión por colocación a BBVA Bolsa S.A.B.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Dividendos -

Durante el periodo 2019, mediante sesiones extraordinarias de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso realizó distribuciones de resultados por adelantado de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha aprobación	S/
26 de abril	1,294,466
5 junio	683,339
18 de julio	521,035
15 de octubre	<u>2,014,028</u>
Total	<u>4,512,868</u>

9. Gastos de administración

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

	2019 S/	2018 S/
Comisión a la Administradora, nota 7(b)	1,423,243	-
Servicios prestados por terceros (b)	1,227,344	141,480
Dietas al Comité Técnico (c)	279,720	161,184
Comisión al Fiduciario, nota 7(a)	<u>101,459</u>	<u>8,455</u>
	<u>3,031,766</u>	<u>311,119</u>

(b) Durante el periodo 2019 y 2018, los servicios prestados por terceros están conformados por:

	2019 S/	2018 S/
Asesorías legales	455,362	16,910
Asesoría tributaria	188,404	-
Seguros	160,773	-
Derechos en Bolsa de Valores de Lima	109,981	23,549
Publicidad	85,897	-
Clasificadora de riesgo	66,624	56,292
Diversos	<u>160,303</u>	<u>44,729</u>
	<u>1,227,344</u>	<u>141,480</u>

(c) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. 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 2019 y de 2018.

11. 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 al 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 2019, 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 Decreto Legislativo 1371 del 02 de agosto de 2018, vigente a partir del 01 de enero de 2019, que modificó la Ley 30532, "Ley que promueve el desarrollo de mercado de capitales", 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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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

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

- (c) 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.

- (d) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) 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.

12. 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, BBVA Sociedad Tituladora 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 -

(a) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. 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 2019, el tipo de cambio del mercado libre publicado por la SBS para las transacciones de compra y venta por cada dólar estadounidense era de S/3.311 y S/3.317, respectivamente (S/3.369 y S/3.379 al 31 de diciembre de 2018 respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso presenta los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses:

	2019 US\$(000)	2018 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,149,778	1,965,598
Cuentas por cobrar comerciales	85,443	-
	<u>1,235,221</u>	<u>1,965,598</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	(168)	(1,365,560)
Otras cuentas por pagar	(36,515)	-
	<u>(36,683)</u>	<u>(1,365,560)</u>
Posición activa, neta	<u>1,198,538</u>	<u>600,038</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 2019 fue una pérdida de S/1,211,425 (ganancia de S/311,920 en el periodo 2018), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses (la única moneda distinta a la funcional en que el Patrimonio en Fideicomiso tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2019 y de 2018), 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 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.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Efecto en resultados 2019 S/	Efecto en resultados 2018 S/
Devaluación -			
Dólar estadounidense	5	(198,407)	(100,394)
Dólar estadounidense	10	(396,814)	(200,787)
Revaluación -			
Dólar estadounidense	5	198,407	100,394
Dólar estadounidense	10	396,814	200,787

(b) **Riesgo de crédito -**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. El Patrimonio en Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito por sus actividades operativas. Este riesgo es manejado por el Comité Técnico de acuerdo con los principios del Acto Constitutivo para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. El Patrimonio en Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito, principalmente por sus actividades financieras como son sus depósitos en bancos (efectivo) y las cuentas por cobrar.

Los depósitos se encuentran en una entidad financiera de reconocido prestigio en el país. Por otro lado, el Comité Técnico evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales del Patrimonio en Fideicomiso. En general, no se mantienen concentraciones significativas de cuentas por cobrar comerciales con alguna contraparte en particular; asimismo, el Comité Técnico realiza una evaluación sobre el riesgo de cobrabilidad de las cuentas por cobrar comerciales para determinar si existe la necesidad de constituir provisiones por deterioro.

En consecuencia, en opinión de la Gerencia de la Administradora, el Patrimonio en Fideicomiso no tiene una exposición y concentración significativa de riesgo crediticio al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) 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.

13. 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.
- 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

- (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 2019 y de 2018, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

14. 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 2019 y 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.

15. Eventos posteriores

Como resultado del brote del COVID-19, el cual ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud, al haberse extendido en más de cien países del mundo de manera simultánea; mediante Decreto Supremo N°044-2020-PCM de fecha 15 de marzo de 2020, el Gobierno Peruano declaró el Estado de Emergencia Nacional y se establecieron medidas excepcionales para proteger la vida y la salud de la población peruana, por un periodo de 15 días.

De acuerdo a la NIIF 13 "Medición del valor razonable" la medición al valor razonable tiene el objetivo de estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada entre participantes del mercado bajo las condiciones de mercado existentes a la fecha de la medición. En consecuencia, los importes en libros de las inversiones inmobiliarias del Patrimonio en Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, no incluyen ningún efecto resultante del COVID-19 o de las medidas implementadas por el mencionado Decreto Supremo. Asimismo, a la fecha de este informe, no es posible predecir el alcance del impacto negativo que esta situación tendrá en la economía peruana y, en consecuencia, en el valor de las inversiones inmobiliarias mantenidas por el Patrimonio en Fideicomiso.

El Comité Técnico y el Fiduciario han evaluado el impacto de todos los eventos posteriores a la fecha en la que se emitieron los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso, y han determinado que no existieron otros eventos posteriores que requieran ajustes o revelaciones adicionales a los estados financieros.



Nº 006037

COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS 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

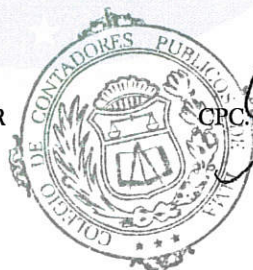
PAREDES, BURGA & ASOCIADOS S. CIVIL DE R.L.

REGISTRO DE SOCIEDAD: SO761

Se encuentra, HABIL, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N° 13253 y su modificación Ley N° 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 30 de ABRIL del 2020.

Lima, 25 de noviembre del 2019


CPC. GUILLERMINA ZAVALA PAUCAR
DECANA




CPC. GLADYS MILAGROS BAZAN ESPINOZA
DIRECTORA SECRETARIA

Sede Administrativa :
Jr. José Díaz N° 384 – Urb. Santa Beatriz
Cercado de Lima
Telf.: 5556781

informescplima@gmail.com
www.ccplima.com.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.