

**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 2021 y de 2020  
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 2021 y de 2020  
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 2021 y de 2020, así como los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros*

La Gerencia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A., Fiduciario del Patrimonio en Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y del control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de los 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 obtener 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 para el Patrimonio Fideicometido, 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

Lima  
Av. Víctor Andrés  
Belaunde 171  
San Isidro  
Tel: +51 (1) 411 4444

Lima II  
Av. Jorge Basadre 330  
San Isidro  
Tel: +51 (1) 411 4444

Arequipa  
Av. Bolognesi 407  
Yanahuara  
Tel: +51 (54) 484 470

Chiclayo  
Av. Federico Villarreal  
115 Sala Cinto, Urb. Los  
Parques  
Lambayeque  
Tel: +51 (74) 227 424

Trujillo  
Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III  
Víctor Larco Herrera 13009,  
Sede Miguel Ángel Quijano Doig  
La Libertad  
Tel: +51 (44) 608 830

## Dictamen de los auditores independientes (continuación)

expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Fideicometido. 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.

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 adjuntos, 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 2021 y de 2020, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú  
30 de marzo de 2022

Refrendado por:



---

Sandra Luna Victoria Alva  
C.P.C.C. Matrícula No. 50093

Tanaka, Valdivia & Asociados

## 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 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/	2020 S/
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo	2.3(e)	12,209,801	7,170,593
Cuentas por cobrar comerciales	2.3(a) y 4(n)	3,733,914	1,687,863
Otros activos	3	670,797	2,160,490
Gastos pagados por anticipado		442,173	11,723
<b>Total activo corriente</b>		<u>17,056,685</u>	<u>11,030,669</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(a)	328,574,939	291,024,857
<b>Total activo</b>		<u>345,631,624</u>	<u>302,055,526</u>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Ingresos diferidos	2.3(j) y 4(o)	88,128	45,477
Cuentas por pagar comerciales	6	1,186,064	528,061
Otras cuentas por pagar	7	18,745,739	1,595,201
<b>Total pasivo</b>		<u>20,019,931</u>	<u>2,168,739</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones financieras	5	93,221,366	71,092,008
<b>Total pasivo</b>		<u>113,241,297</u>	<u>73,260,747</u>
<b>Patrimonio</b>			
	2.3(l) y 9		
Certificados de participación		237,156,728	240,885,645
Prima de emisión		(7,408,107)	(7,424,360)
Pérdida de colocación		(2,344,879)	(2,344,879)
Cuentas por cobrar partícipes		(1,861,679)	(348,618)
Resultados acumulados		6,848,264	(1,973,009)
<b>Total patrimonio</b>		<u>232,390,327</u>	<u>228,794,779</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>345,631,624</u>	<u>302,055,526</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 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/	2020 S/
Alquileres de inversiones inmobiliarias	2.3(j) y 4(n)	17,351,831	7,231,736
Costos relacionados al servicio de alquiler de inversiones inmobiliarias	2.3(k) y 4(p)	<u>(2,616,528)</u>	<u>(1,275,767)</u>
<b>Utilidad bruta</b>		14,735,303	5,955,969
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	2.3(f) y 4(b)	11,177,570	1,544,954
Gastos administrativos	2.3(k) y 10	<u>(4,417,520)</u>	<u>(2,878,790)</u>
Otros ingresos operativos		-	<u>122,353</u>
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>		21,495,353	4,744,486
Ingresos financieros		-	14,319
Gastos financieros	5(f)	<u>(2,816,075)</u>	<u>(2,185,503)</u>
Diferencia en cambio, neta	2.3(d) y 13(a)	<u>(6,539,274)</u>	<u>(1,979,320)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>12,140,004</u>	<u>593,982</u>
Otro resultado integral del período		-	-
<b>Total resultado integral del período</b>		<u>12,140,004</u>	<u>593,982</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 el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Número de certificados de participación (en unidades)	Certificados de participación S/	Prima de emisión S/	Pérdida de colocación	Cuentas por cobrar a partícipes	Resultados acumulados S/	Total S/
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>	4,922,077	164,168,220	(4,835,570)	-	-	1,278,885	160,611,535
Utilidad neta	-	-	-	-	-	593,982	593,982
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	593,982	593,982
Emisión de certificados de participación, nota 9(b)	2,211,065	78,768,077	64,111	(2,344,879)	-	-	76,487,309
Reducción de Capital 9(b)	-	(2,050,652)	-	-	-	2,050,652	-
Costos de emisión de certificados de participación, nota 9(c)	-	-	(2,652,901)	-	-	-	(2,652,901)
Entrega excedente de caja 9(b)	-	-	-	-	-	(1,864,265)	(1,864,265)
Distribución de dividendos 9(d)	-	-	-	-	-	(2,059,797)	(2,059,797)
Adelanto de dividendos 9(d)	-	-	-	-	-	(2,321,084)	(2,321,084)
Pago anticipado de rendimientos 9(e)	-	-	-	-	(348,618)	348,618	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>7,133,142</b>	<b>240,885,645</b>	<b>(7,424,360)</b>	<b>(2,344,879)</b>	<b>(348,618)</b>	<b>(1,973,009)</b>	<b>228,794,779</b>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	12,140,004	12,140,004
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	12,140,004	12,140,004
Reducción de Capital 9(b)	-	(455,477)	-	-	-	455,477	-
Costos de emisión de certificados de participación, nota 9(c)	-	-	16,253	-	-	-	16,253
Entrega excedente de caja 9(b)	-	(2,970,860)	-	-	-	-	(2,970,860)
Adelanto de dividendos 9(d)	-	-	-	-	-	(5,213,309)	(5,213,309)
Pago anticipado de rendimientos 9(e)	-	-	-	-	(1,513,061)	1,513,061	-
Otros 9(b)	-	(302,580)	-	-	-	(73,960)	(376,540)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>7,133,142</b>	<b>237,156,728</b>	<b>(7,408,107)</b>	<b>(2,344,879)</b>	<b>(1,861,679)</b>	<b>6,848,264</b>	<b>232,390,327</b>

**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 2021 y de 2020

	2021 S/	2020 S/
<b>Actividades de operación</b>		
Cobranza de alquileres	19,112,613	5,856,425
Pago a proveedores	(5,841,587)	(1,785,147)
Pago de comisión a la Administradora, nota 8(b)(i)	(1,689,191)	(913,403)
Pago de comisión al Fiduciario	(529,044)	-
Pago de tributos	(977,629)	(818,754)
Otros cobros/pagos relativos a la actividad, neto	200,493	(95,417)
Cobro de alquileres a cliente por adelantado, nota 4(l)	-	45,477
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación</b>	<u>10,275,655</u>	<u>2,289,181</u>
<b>Actividad de inversión</b>		
Adquisición de inversiones inmobiliarias, nota 4(b)	(9,291,192)	(136,170,183)
<b>Efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<u>(9,291,192)</u>	<u>(136,170,183)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Préstamos recibidos, nota 5	14,792,600	105,757,158
Pago de préstamos, nota 5	-	(34,665,150)
Intereses y gastos asociados a préstamos	(2,796,400)	(2,058,610)
Emisión de certificados de participación, nota 9(b)	-	71,968,708
Distribución de dividendos, nota 9(d)	(8,378,753)	(4,186,297)
<b>Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<u>3,617,447</u>	<u>136,815,809</u>
Aumento neto de efectivo	4,601,910	2,934,807
Efecto de la diferencia en cambio sobre el saldo de efectivo en moneda extranjera	437,298	(1,979,320)
Efectivo al inicio del periodo	<u>7,170,593</u>	<u>6,215,106</u>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<u>12,209,801</u>	<u>7,170,593</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 2021 y de 2020

### 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 17 de diciembre de 2018, ver nota 9(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.

#### (c) Aprobación de estados financieros -

De acuerdo con el 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 2020 fueron aprobados por la Asamblea de Tenedores el 25 de marzo de 2021. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 han sido aprobados por la Gerencia de BBVA Sociedad Titulizadora S.A. el 30 de marzo de 2022 y serán presentados para

## Notas a los estados financieros (continuación)

su aprobación a la Asamblea de Tenedores en los plazos establecidos por Ley y, en opinión del Comité Técnico, serán aprobados sin modificaciones.

(d) Pandemia global de COVID-19 -

La variante del coronavirus, el virus SARS-CoV-2, que causa la enfermedad infecciosa conocida como "COVID-19", fue identificada inicialmente por primera vez en Wuhan, China, en diciembre de 2019 y fue declarada una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Las medidas para frenar la propagación del COVID-19 han tenido un impacto significativo sobre la economía global.

Al respecto, el 15 de marzo de 2020, el Gobierno Peruano declaró el estado de emergencia a nivel nacional. Entre las primeras medidas tomadas dentro de este Estado de Emergencia Nacional, se incluyó el cierre de fronteras, el aislamiento social obligatorio, el cierre de negocios considerados no esenciales (las excepciones fueron los sectores de producción, distribución y comercialización de alimentos y fármacos, servicios financieros y de salud), entre otros; cuyos efectos negativos sobre la economía peruana fueron significativos.

Posteriormente, en mayo de 2020, mediante Decreto Supremo No. 080-2020, el Gobierno Peruano aprobó la reapertura paulatina de las actividades económicas con el fin de mitigar los efectos económicos de la pandemia. La reactivación propuesta sería en cuatro fases en función del impacto de cada sector en la economía y el inicio de cada una de estas fases estuvo en constante evaluación siguiendo las recomendaciones de la Autoridad Sanitaria.

Durante los últimos meses del año 2020, con la finalidad de seguir conteniendo y mitigando la propagación del Covid-19 el Gobierno Peruano, emitió una serie de Decretos Supremos, prorrogando el Estado de Emergencia Sanitario y Estado de Emergencia Nacional, definiendo niveles de alerta: moderado, alto, muy alto y extremo; que se le otorgan a cada una de las regiones del Perú, en base a una evaluación realizada por el Ministerio de Salud, existiendo una serie de restricciones que varían en función al nivel de cada región. No obstante, al finalizar el año 2020 y durante los primeros meses del año 2021, el país experimentó una nueva cadena de contagios muy elevados, que fue denominada "segunda ola". Esta nueva cadena de contagios generó que algunas de las fases de la reactivación económica ya implementadas retrocedan gradualmente.

Producto de la pandemia, los activos de Patrimonio Fideicometido no han presentado deterioro que no hayan sido incluidos en los estados financieros y tampoco ha tenido algún cambio en los juicios contables al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

En febrero de 2021, luego de que el Gobierno Peruano concluyó sus negociaciones con diferentes laboratorios para la adquisición de vacunas, comenzó la distribución de dosis para enfrentar el Covid-19 en nuestro país. El esquema de vacunación se realizó de acuerdo a grupos de edad, debido a que no todos los ciudadanos estaban expuestos al mismo nivel de riesgo de infección. El proceso de vacunación se ha desarrollado a lo largo del 2021, y a finales de octubre 2021, se estableció el protocolo de aplicación de la dosis de refuerzo de la vacuna contra la Covid-19.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Si bien el proceso de vacunación estuvo avanzando de forma acelerada como parte del plan diseñado para enfrentar una posible “tercera ola”, esta finalmente inició formalmente en el Perú a inicios del 2022. Como medida para la protección de la salud de la ciudadanía, el Gobierno Peruano, emitió una serie de Decretos Supremos, prorrogando el Estado de Emergencia Sanitario y Estado de Emergencia Nacional, hasta incluso fines de agosto de 2022.

El Comité Técnico y el Fiduciario, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, continúan evaluando las posibles implicaciones a corto y largo plazo de la COVID-19 en sus operaciones.

### 2. Principales principios y prácticas contables

A continuación, se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación de los estados financieros 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 2021 y de 2020.

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 -

En estos estados financieros adjuntos, el Patrimonio en Fideicomiso no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero no sea efectiva.

Las siguientes normas, interpretaciones o modificaciones se aplican por primera vez en 2021 pero, no han tenido un impacto significativo en los estados financieros del Patrimonio en Fideicomiso:

#### - **Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: “Reforma de la Tasa de Interés de Referencia” - Fase 2**

La Fase 2 de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia incluye una serie de excepciones y divulgaciones adicionales. Las excepciones se aplican a los instrumentos financieros cuando las tasas de interés de referencia son reemplazadas por tasas de interés alternativas (prácticamente tasas libres de riesgo).

La Fase 2 de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia proporciona excepciones temporales que permiten que las relaciones de cobertura continúen siéndolo cuando es reemplazada la tasa de interés de referencia por una nueva tasa de interés alternativa.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Las excepciones requieren que las entidades modifiquen las designaciones de cobertura y la documentación de cobertura. Esto incluye redefinir el riesgo cubierto, redefinir la descripción del instrumento de cobertura y/o elemento cubierto (haciendo referencia a la nueva tasa alternativa) y modificar el método para evaluar la eficacia de cobertura. Las actualizaciones de la documentación de cobertura deben realizarse antes del final del período sobre el que se informa en el que tiene lugar el reemplazo. Una tasa de referencia alternativa designada como un componente del riesgo no especificado contractualmente que no es identificable por separado en la fecha en que es designado, se consideraría que ha cumplido ese requerimiento en esa fecha, si y solo si, la entidad espera razonablemente que la tasa de referencia alternativa será identificable por separado dentro de un periodo de 24 meses desde la fecha en que se designa la tasa de referencia alternativa como un componente del riesgo.

Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio en Fideicomiso no mantiene una exposición a tasas USD-LIBOR.

- **Modificaciones a la NIIF 16 “Arrendamientos”: Concesiones de alquiler por Covid-19 después del 30 de junio de 2021**

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 que brindan alivios a los arrendatarios para la aplicación de dicha norma, las cuales están relacionadas a la contabilización de modificaciones por concesiones de alquiler por Covid-19. Estas modificaciones requieren que los arrendatarios que apliquen la solución práctica, contabilicen las concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 como si no fueran modificaciones de arrendamiento. Asimismo, un arrendatario puede elegir no evaluar si las concesiones que obtiene derivadas del Covid-19 son una modificación de arrendamiento.

Esta modificación a la NIIF 16 era de aplicación hasta el 30 de junio de 2021, pero debido a que los impactos del Covid-19 continúan, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el periodo de aplicación de la solución práctica hasta el 30 de junio de 2022.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros el Patrimonio en Fideicomiso.

### 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 2021 y de 2020, el Patrimonio en Fideicomiso sólo mantiene 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
- 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

(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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### *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 2021 y de 2020, 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 2021, corresponde a cuentas corrientes en soles por S/1,355,253 y cuentas corrientes en dólares estadounidenses por US\$2,730,704, equivalente a S/10,854,548 (S/757,077 y US\$1,772,669, equivalente a S/6,413,516, al 31 de diciembre de 2020). Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas corrientes se encuentran depositadas en dos bancos locales (Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A.). 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.

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 período 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.



## Notas a los estados financieros (continuación)

### *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.

#### (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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

- 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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 2021 y de 2020.

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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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(s).

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 emitidos por no vigentes -

Las normas e interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas, a la fecha de emisión de los estados financieros se detallan a continuación. El Patrimonio Fideicomitado tiene la intención de adoptar estas normas, en lo aplicable, cuando sean efectivas:

- NIIF 17 - Contratos de seguro. Efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2023 o posteriormente y se requiere que se incluyan cifras comparativas. Se permite la aplicación anticipada, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15 en la fecha en la que aplique por primera vez la NIIF 17.
- Modificaciones a la NIIF 3 - Combinación de negocios: Referencia al Marco Conceptual. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se aplica prospectivamente.
- Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de estados financieros: Clasificación de pasivos como corriente y no corriente. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y debe aplicarse de manera retroactiva.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Modificaciones a la NIC 16 - Propiedades, planta y equipo: Ingresos por venta de artículos producidos antes del uso previsto. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 y deben aplicarse retroactivamente a la propiedad, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica por primera vez la modificación.
- Modificaciones a la NIC 37- Provisiones, pasivos y activos contingentes: Contratos onerosos - costos de cumplimiento de un contrato. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La entidad aplicará estas enmiendas a los contratos para los cuales aún no ha cumplido con todas sus obligaciones, al comienzo del período anual en el que aplica por primera vez las modificaciones.
- Modificaciones a la NIIF 1- Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.
- Modificaciones a la NIIF 9 - Instrumentos financieros: Honorarios en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros. La modificación es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La entidad aplicará las modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien en o después del comienzo del período anual en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.
- Modificaciones a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores: Definición de estimaciones contables. La modificación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y aplica para cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo del periodo anual. La aplicación anticipada es permitida, siempre que este hecho sea revelado.
- Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF: Revelación de políticas contables. La modificación es efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada. Debido a que las modificaciones a la Declaración de Práctica 2 proporcionan una guía no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información sobre políticas contables, no es necesario una fecha de vigencia para esta modificación.
- Modificaciones a la NIC 41 Agricultura: Tributación en las mediciones del valor razonable. La entidad aplicará la enmienda de manera prospectiva a las mediciones del valor razonable en o después del comienzo del primer período anual que comienza a partir del 1 de enero de 2022.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 adjuntos.

### 3. Otros activos

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

	2021 S/	2020 S/
Adelanto a proveedores	480,950	264,299
Garantías	154,912	192,001
Detracciones Banco de la Nación	34,935	488,790
Impuesto general a las ventas (b)	-	1,215,400
	<u>670,797</u>	<u>2,160,490</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde al saldo del crédito fiscal por Impuesto General a las Ventas originado principalmente por las comisiones por estructuración pagadas al Fiduciario y servicios de asesoría recibida por el Banco BBVA Perú S.A. Al 31 de diciembre de 2021, dicho saldo fue aplicado en su totalidad contra el IGV generado por las ventas del año 2021.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 4. Inversiones inmobiliarias

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

Inversión inmobiliaria	2021					2020				
	Valor de compra S/	Costos asociados a la compra (h) S/	Remodelaciones y mejoras S/	Fluctuación valor razonable S/	Total S/	Valor de compra S/	Costos asociados a la compra (h) S/	Remodelaciones y mejoras S/	Fluctuación valor razonable S/	Total S/
Farmacias Peruanas (i)	73,533,500	3,129,382	-	6,455,538	83,118,420	73,533,500	3,111,378	-	-	76,644,878
Edificio El Virrey (ii)	60,809,500	3,316,837	3,115,163	(3,321,500)	63,920,000	60,809,500	3,316,837	2,901,614	(2,897,952)	64,129,999
Hotel Radisson y Cine Star (iii)	44,997,200	2,268,276	84,816	2,704,668	50,054,960	44,997,200	2,268,276	84,816	2,469,568	49,819,860
Almacenes Santa Clara (iv)	25,401,150	1,653,400	-	3,290,270	30,344,820	25,401,150	1,643,369	-	-	27,044,519
Inmueble industrial - Unión (v)	21,827,000	1,317,115	400,539	1,994,570	25,539,224	21,827,000	1,317,115	83,727	2,872,410	26,100,252
Edificio Conquistadores (vi)	18,036,041	1,190,120	14,197	1,269,382	20,509,740	18,036,041	1,190,120	-	202,499	19,428,660
Oficinas Regal (vii)	17,413,158	671,106	-	-	18,084,264	-	17,015	-	-	17,015
Edificio Schreiber (viii)	16,173,540	1,111,234	270,054	236,272	17,791,100	16,173,540	1,111,234	153,433	(35,627)	17,402,580
Tiendas Mass (ix)	10,090,991	832,992	-	882,111	11,806,094	10,090,991	832,992	-	(496,906)	10,427,077
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen (x)	7,151,459	464,590	-	(219,749)	7,396,300	-	-	-	-	-
Otros	-	10,017	-	-	10,017	-	10,017	-	-	10,017
	<u>295,433,539</u>	<u>15,965,069</u>	<u>3,884,769</u>	<u>13,291,562</u>	<u>328,574,939</u>	<u>270,868,922</u>	<u>14,818,353</u>	<u>3,223,590</u>	<u>2,113,992</u>	<u>291,024,857</u>

(i) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Defensores del Morro (Ex-Huaylas), Lotización Fundo Villa Baja Lt.1, Chorrillos, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como almacén logístico

(ii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Lampa N°393, Cercado de Lima, es cual es destinado por sus arrendatarios a operaciones comerciales y oficinas administrativas.

(iii) 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.

(iv) Corresponde a un inmueble ubicado en Parcela 4-B, de la Manzana F, frente a la Avenida N°02 de la Sociedad de Unión de Colonizadores de la Tablada de Lurín, Villa el Salvador, Lima, el cual es utilizado por su arrendatario como almacén logístico

(v) 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.

(vi) Corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Los Conquistadores N°1027, 1031, 1041 y 1051, San Isidro, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como tiendas comerciales y oficinas administrativas.

(vii) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Camaná 851, distrito de Cercado de Lima, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como oficinas.

(viii) 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.

(ix) Corresponde a siete inmuebles ubicados en las siguientes direcciones, los cuales son utilizados por su arrendatario como tiendas comerciales de primera necesidad:

- Mass Surquillo: Av. Mariscal Cáceres N°473, Surquillo, Lima.
- Mass San Martín de Porres: Av. Daniel Alcides Carrión N°620, San Martín de Porres, Lima.
- Mass Lima: Av. Lima N°4199, San Martín de Porres, Lima.
- Mass Sarria: Av. Víctor Sarria Arzubiaga N°1212, Cercado de Lima, Lima.
- Mass Bellavista: Av. Buenos Aires N°1988, Bellavista, Callao.
- Mass La Perla: Av. Callao N°515, La Perla, Callao.
- Mass Canta Callao: Av. Canadá N°412, Canta Callao, Callao.

(x) Corresponde a un inmueble ubicado en Jirón Gonzales Prada 1035 distrito de Surquillo, Lima, el cual es utilizado por sus arrendatarios como centros logísticos.



## Notas a los estados financieros (continuación)

(b) A continuación presentamos el movimiento del rubro:

	2021 S/	2020 S/
Saldo inicial	291,024,857	153,798,624
Adiciones (c)	26,372,512	135,681,279
Ganancia neta por fluctuación en el valor razonable (s)	11,177,570	1,544,954
<b>Saldo final</b>	<b>328,574,939</b>	<b>291,024,857</b>

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

Inversión inmobiliaria	2021 S/	2020 S/
Oficinas Regal (d)	18,067,249	-
Cocinas Ocultas Cloud Kitchen (e)	7,616,049	-
Inmueble industrial - Unión (f)	316,812	-
Edificio El Virrey (g)	213,549	1,692,298
Edificio Schreiber (h)	116,621	153,433
Farmacias Peruanas (i)	18,004	76,644,878
Edificio Conquistadores (j)	14,197	19,214,981
Almacenes Santa Clara (k)	10,031	27,044,519
Tiendas Mass (l)	-	10,923,983
Otros	-	7,187
	<u>26,372,512</u>	<u>135,681,279</u>

(d) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 6 de diciembre de 2021, con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Oficinas Regal" conformado por 15 pisos, 35 oficinas y 11 depósitos, por S/17,413,158; adicionalmente, el Patrimonio Fideicometido incurrió en costos asociados a la compra por S/671,106. Con fecha 6 de diciembre de 2021, se realizó el desembolso de S/879,738 y quedó pendiente de cancelación un importe ascendente a S/16,533,420, el cual será cancelado en el periodo 2022 en efectivo por un importe ascendente a S/4,749,829 y certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso por un importe ascendente a S/11,783,591.

(e) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 1 de diciembre de 2021 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Cocinas Ocultas Cloud Kitchen" conformado por 1 piso, por US\$1,800,000 (equivalente a S/7,151,459), e incurrió en costos asociados a la compra por S/464,590. Con fecha 1 de diciembre de 2021, el Patrimonio Fideicometido realizó la cancelación del importe total de esta transacción.

(f) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 26 de diciembre de 2018 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Inmueble industrial - Unión" conformado por un terreno de 9,495 metros cuadrados, por US\$6,500,000,

## Notas a los estados financieros (continuación)

e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,317,115. Durante el 2021 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/316,812.

- (g) 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/3,316,837. Durante el 2021 y 2020 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/213,549 y S/1,692,298, respectivamente.
- (h) 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. Durante el 2021 y 2020 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/116,621 y S/153,433, respectivamente.
- (i) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 17 de diciembre de 2020 con tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Farmacias Peruanas" conformado por un terreno de 59,943 metros cuadrados e infraestructura de almacén por 22,542 metros cuadrados, por US\$20,500,000 (equivalente a S/73,533,500), e incurrió en costos asociados a la compra por S/3,111,378. Durante el 2021 el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales relacionado a asesorías legales y gastos notariales por un importe ascendente a S/18,004.
- (j) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 28 de febrero de 2020 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Edificio Conquistadores" conformado por 4 pisos y 2 sótanos, por US\$5,258,321 (equivalente a S/18,036,041), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,190,120. Durante el 2021 producto de las remodelaciones y mejoras realizadas a las instalaciones del edificio el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales ascendentes a S/14,197.
- (k) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 10 de diciembre de 2020 con un tercero no relacionado, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió un inmueble denominado "Almacenes Santa Clara" conformado por un terreno de 24,500 metros cuadrados y oficinas por 3,793 metros cuadrados, por US\$7,050,000 (equivalente a S/25,401,150), e incurrió en costos asociados a la compra por S/1,643,369. Durante el 2021 el Patrimonio en Fideicomiso incurrió en costos adicionales relacionado a asesorías legales y gastos notariales por un importe ascendente a S/10,031.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (l) Mediante un contrato de compra-venta celebrado el 16 de julio de 2020 con terceros no relacionados, el Patrimonio en Fideicomiso adquirió 7 tiendas comerciales denominados "Tiendas Mass", por US\$2,906,391 (equivalente a S/10,090,991), e incurrió en costos asociados a la compra por S/832,992.
- (m) Al 31 de diciembre de 2021, los costos de transacción a los que se refieren los acápites anteriores están conformados principalmente por impuestos por alcabala, comisiones por operaciones concretadas, acondicionamiento de instalaciones y otros ascendieron a S/211,332, S/741,925, S/661,179 y S/193,460, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, los costos de transacción a los que se refieren los acápites anteriores estaban conformados principalmente por impuestos por alcabala, comisiones por operaciones concretadas y acondicionamiento de instalaciones ascendieron a S/3,770,895, S/2,457,681, S/1,587,373, respectivamente.
- (n) Durante el año 2021, las inversiones inmobiliarias generaron rentas por alquiler ascendentes a S/17,351,831 (S/7,231,736 durante el 2020), las cuales se presentan en el rubro "Alquileres de inversiones inmobiliarias" del estado de resultados integrales. Asimismo, al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar por concepto de alquileres devengados que ascienden a S/3,733,914 (S/1,687,863 al 31 de diciembre de 2020), las cuales serán cobradas durante el periodo 2022.
- (o) Al 31 de diciembre de 2021, 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/88,128 (S/45,477 al 31 de diciembre de 2020).
- (p) Durante el año 2021, los costos incurridos en la prestación del servicio de alquiler incluyen mantenimiento de instalaciones e impuestos prediales por S/2,110,848 y S/505,680, respectivamente (durante el año 2020 ascendieron a S/966,855 y S/308,912, respectivamente).
- (q) Al 31 de diciembre de 2021, el valor en libros de las inversiones inmobiliarias que están hipotecadas en garantía de la obligación financiera, ver nota 5(b) y 5(c), asciende a S/143,667,526.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(r) 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 2021 y de 2020:

	2021																
	Farmacias Peruanas	Almacenes Santa Clara	Mass Surquillo	Mass SMP	Mass Av. Lima	Mass Sarria	Mass Bellavista	Mass La Perla	Mass Canta Callao	Edificio EI Virrey - Galerías (*)	Edificio EI Virrey - Oficinas (*)	Edificio Schreiber	Edificio Conquistadorres	Fabrica Unión	Cocinas Ocultas Cloud Kitchen	Oficinas Regal(*)	Hotel Radisson Cine Star
Inflación de largo plazo	3.70%	3.70%	3.70%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.25%	2.50%	2.50%	2.25%	2.25%	2.25%	2.00%	2.00%	2.25%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	3.05%	1.02%	2.02%	2.01%	2.00%	2.03%	2.02%	2.02%	3.05%	18.74%	6.42%	7.26%	8.87%	2.06%	13.60%	13.76%	2.07%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	3.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	1.00%	2.50%	2.50%	3.00%	2.50%	2.25%	3.50%	2.27%	3.00%
Margen NOI promedio	95.68%	98.20%	94.71%	93.43%	94.35%	94.33%	95.51%	91.54%	93.67%	90.87%	81.05%	92.08%	93.97%	95.29%	94.35%	92.06%	96.67%
Tasa de descuento antes de impuestos	9.75%	10.00%	9.50%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	10.00%	12.50%	11.00%	10.25%	10.75%	10.25%	10.50%	11.00%	12.25%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m2	2.60	2.22	16.08	14.43	14.43	13.84	14.42	15.20	14.53	217.09	47.13	16.80	26.20	5.41	15.56	34.34	11.64
Tasa de capitalización ("Cap rate")	7.50%	8.00%	7.50%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	8.00%	10.25%	8.75%	8.25%	8.50%	8.25%	8.50%	8.75%	10.25%

  

	2020																
	Farmacias Peruanas	Almacenes Santa Clara	Mass Surquillo	Mass SMP	Mass Av. Lima	Mass Sarria	Mass Bellavista	Mass La Perla	Mass Canta Callao	Edificio EI Virrey - Galerías (*)	Edificio EI Virrey - Oficinas (*)	Edificio Schreiber	Edificio Conquistadorres	Fabrica Unión	Hotel Radisson Cine Star		
Inflación de largo plazo	2.25%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.50%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	2.00%	0.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	19.00%	8.00%	6.00%	10.00%	1.00%			1.00%
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento	2.25%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	1.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.41%		0.00%
Margen NOI promedio	93.29%	95.32%	94.60%	92.50%	93.51%	94.11%	95.08%	91.57%	92.68%	90.81%	81.86%	82.72%	92.40%	95.27%			96.68%
Tasa de descuento antes de impuestos	9.75%	10.00%	9.50%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	9.75%	10.00%	12.25%	10.75%	10.00%	10.75%	10.25%			12.00%
Valor estimado de la renta de alquiler mensual por m2	2.40	2.40	15.80	12.50	14.50	13.59	14.17	15.00	14.42	230.69	43.97	18.96	27.15	6.40			13.96
Tasa de capitalización ("Cap rate")	7.50%	8.00%	7.50%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	8.00%	10.00%	8.50%	8.00%	8.50%	8.25%			10.00%

(\*) 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 2021 y de 2020:

- 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.
- Ratio de desocupación de la propiedad 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 anual de los ingresos por arrendamiento -  
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 NOI 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 antes de impuestos -  
Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.
- Tasa de capitalización ("Cap rate") -  
Permite calcular el valor de un inmueble, basándose en su capacidad para contribuir al capital del mismo.

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables sobre la aplicación de las metodologías descritas previamente, ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021:

	Cambio de tasa	2021 S/	2020 S/
<b>Efecto en estado de resultados -</b>			
Inflación de largo plazo			
Incremento	+ 0.5	102,001,074	91,585,574
Disminución	- 0.5	102,356,989	92,412,391
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo			
Incremento	+ 0.5	103,459,639	93,204,347
Disminución	- 0.5	100,822,439	90,743,207
Tasa de crecimiento promedio anual de los ingresos por arrendamiento			
Incremento	+ 0.5	99,436,314	88,885,788
Disminución	- 0.5	104,825,639	95,122,887
Tasa de descuento y de capitalización ("Cap rate")			
Incremento	+ 0.5	112,722,114	102,400,578
Disminución	- 0.5	89,707,164	80,151,610

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (s) El valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 5. Obligaciones financieras

(a) A continuación se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021:

	Moneda original	Tasa de interés %	Vencimiento	Importe original US\$	2021 S/	2020 S/
<b>Préstamos</b>						
Banco BBVA Perú (b)	Dólares	3.7	17/12/2023	19,617,000	78,428,766	71,092,008
Scotiabank Perú S.A.A. (c)	Dólares	3.7	26/07/2024	2,000,000	7,996,000	-
Scotiabank Perú S.A.A. (c)	Dólares	3.7	30/07/2024	1,700,000	6,796,600	-
					<u>          </u>	<u>          </u>
				Porción corriente	-	-
				Porción no corriente	93,221,366	71,092,008
					<u>93,221,366</u>	<u>71,092,008</u>

(b) Los fondos obtenidos del préstamo del Banco BBVA Perú fueron utilizados para financiar capital de trabajo y cuenta con garantía hipotecaria hasta por US\$28,024,286 (equivalente a S/112,041,091), constituida por el inmueble Farmacias Peruanas, que forma parte del rubro "Inversiones inmobiliarias".

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los principales requerimientos financieros (“covenants”) que se mantienen por el préstamo adquirido con el Banco Continental, durante la duración del mismo son los siguientes:

- Loan to value (LTV) máximo del 70%. Definido como saldo pendiente del préstamo sobre el valor comercial de los bienes inmuebles otorgados en garantía
- Ratio de cobertura de servicio de deuda, que resulta de dividir (i) Ingresos operaciones menos costos operacionales menos gastos pagados por anticipado más provisiones, entre (ii) la suma de los pagos por amortización de principal e intereses de los endeudamientos del Patrimonio en Fideicomiso, debe ser mayor a 1.5 veces.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía ha cumplido con los requerimientos financieros (“covenants”) indicados anteriormente; sin embargo, para efectos de reporte a la entidad financiera el cumplimiento de estos covenants es exigible a partir del primer trimestre del 2022 y 2021, respectivamente.

- (c) Los fondos obtenidos de los préstamos bancarios con Scotiabank Perú S.A.A. por importes ascendentes a US\$2,000,000 y US\$1,700,000, fueron utilizados para financiar la adquisición de los inmuebles Cocinas Ocultas Cloud Kitchen y Oficinas Regal; respectivamente, y cuentan con una garantía hipotecaria hasta por US\$7,910,564 (equivalente a S/31,626,435), constituida por los inmuebles Edificio El Virrey y Tiendas Mass, que forma parte del rubro “Inversiones inmobiliarias”.

El único requerimiento financiero (“covenant”) que se mantiene por los préstamos adquiridos con Scotiabank Perú S.A.A., durante la duración de los mismos es el siguiente:

- Loan to value (LTV) máximo del 70 por ciento. Definido como saldo pendiente del préstamo sobre el valor comercial de los bienes inmuebles otorgados en garantía

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha cumplido con el requerimiento financiero (“covenant”) indicado anteriormente; sin embargo, para efectos de reporte a la entidad financiera el cumplimiento de este covenant es exigible cuando Scotiabank Perú S.A.A. lo requiera.

- (d) Las obligaciones financieras con Banco BBVA Perú y Scotiabank Perú S.A.A., se pagarán en su totalidad en diciembre de 2023 y julio de 2024, respectivamente.
- (e) Durante el año 2020, el Patrimonio recibió préstamos del Scotiabank Perú S.A.A. hasta por S/13,143,750 (equivalentes a US\$3,750,000) y del BBVA Continental S.A. hasta por S/21,521,400 (equivalentes a US\$6,300,000) que devengaron un interés efectivo de entre 3.50 y 4.30 por ciento anual, respectivamente, que fueron pagados en diciembre y octubre de 2020, respectivamente; dichos préstamos fueron adquiridos principalmente para la adquisición de los inmuebles indicados en la nota 4.
- (f) Durante el año 2021, los intereses devengados, comisiones y otros gastos bancarios por las obligaciones ascendieron aproximadamente a S/2,791,561, S/4,839 y S/19,675,



## Notas a los estados financieros (continuación)

respectivamente, y se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados. Durante el año 2020, los intereses devengados, comisiones y otros gastos bancarios por las obligaciones ascendieron aproximadamente a S/1,093,808, S/1,065,319 y S/26,376, respectivamente, y se presentaron en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados. Asimismo, al 31 de diciembre de 2020, el saldo de intereses por pagar por estas obligaciones ascendía a S/100,517 y se presentaron en el rubro "Otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera.

### 6. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a cuentas por pagar por servicios de marketing por un importe de S/133,454 (S/190,469 al 31 de diciembre de 2020), comisión por adquisición de inmuebles por un importe de S/107,946 (S/3,550 al 31 de diciembre de 2020), 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 de S/712,781 (S/191,677 al 31 de diciembre de 2020) la cual fue cancelada en febrero de 2022 y 2021; respectivamente, y otros menores por un importe de S/231,883 (S/142,365 al 31 de diciembre de 2020).

### 7. Otras cuentas por pagar

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

	2021 S/	2020 S/
Adquisición de inmueble, nota 4(d)	16,533,420	-
Depósitos en garantía recibidos	1,212,695	876,189
Impuestos por pagar	184,923	194,584
Asesoría legal	123,875	50,195
Asesoría Tributaria	111,446	45,300
Auditoria	72,078	42,890
Impuesto predial	53,277	-
Anticipo de clientes	17,156	61,269
Interés por pagar, nota 5(f)	-	100,517
Diversas	436,869	224,257
	<u>18,745,739</u>	<u>1,595,201</u>

### 8. 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.

Durante el periodo 2021, se registró un gasto por este concepto de S/314,555 (S/155,294 durante el 2020) incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 10. Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio en Fideicomiso, mantiene un

## Notas a los estados financieros (continuación)

saldo de S/299,567, que corresponde a comisiones pagadas por anticipado al Fiduciario, reconocidas en el rubro "Gastos pagados por anticipado" del estado de situación financiera.

(b) Comisiones a la Administradora -

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

(b.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.
- 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 2021, se registraron gastos por este concepto por un importe ascendente a S/2,210,296 (S/913,403 durante el periodo 2020) incluidos como parte de los "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales, ver nota 10. Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio en Fideicomiso mantiene un saldo por pagar por este concepto ascendente a S/712,781 (S/191,677 al 31 de diciembre de 2020) que forma parte del rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado de situación financiera, ver nota 6.

(b.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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(2) Para el caso iii) anterior, 5 por ciento del valor del proyecto.

Durante el periodo 2021, las comisiones por operación concretada se reconocieron como parte de los costos asociados a la compra de inversiones inmobiliarias por S/741,925, equivalentes a US\$186,648 (S/2,457,681, equivalentes a US\$691,554, durante el 2020) ver nota 4(m). De acuerdo a lo establecido en el Acto Constitutivo y el Contrato de Administración del Patrimonio en Fideicomiso, durante el 2021 y 2020, 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 en el 2021 se encuentra pendiente de cancelación (S/1,195,128, equivalente a US\$330,721 en el 2020), ver nota 9(b).

### 9. 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 -

A continuación, mostramos el detalle de las emisiones de certificados de participación realizadas por el Patrimonio Fideicomiso:

Fecha de emisión	Nombre de la emisión	Número de certificados	Importe Captado S/	Costos de emisión (c) S/	Valor nominal US\$ (**)
17 de diciembre de 2018	Primer programa de Emisión de Certificados de Participación	2,251,200	75,257,616	(2,470,016)	10.00
25 de junio del 2019	Segundo programa de Emisión de Certificados de Participación	2,645,200	88,676,411	(2,982,712)	10.00
02 de julio de 2019	A favor de la Administradora (*)	25,677	851,351	-	10.00
21 de abril del 2020	Tercer programa de Emisión de Certificados de Participación	98,983	3,430,331	(122,058)	10.00

## Notas a los estados financieros (continuación)

Fecha de emisión	Nombre de la emisión	Número de certificados	Importe Captado S/	Costos de emisión (c) S/	Valor nominal US\$ (**)
03 de diciembre del 2020	Cuarto programa de Emisión de Certificados de Participación	2,070,851	71,623,209	(2,530,843)	9.89
31 de diciembre de 2020	A favor de la Administradora (*)	34,259	1,195,128	-	9.89
31 de diciembre de 2020	A favor de los miembros del Comité Técnico (*)	6,972	238,641	-	9.89

(\*) Estas emisiones se realizaron de acuerdo con lo estipulado en el Acto Constitutivo. En el caso de los certificados de participación emitidos a favor de la Administradora son como compensación del 50 por ciento de las comisiones por las operaciones concretadas en cada período, ver nota 8(b)(ii), y con relación a los emitidos a favor de los miembros del Comité Técnico son como retribución a su participación en sesiones ordinarias realizadas durante el periodo.

(\*\*) Corresponde al valor nominal de cada certificado de participación a la fecha de su emisión.

De manera general, 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, el 27 de octubre de 2021, en Sesión Extraordinaria de Comité Técnico aprobó reducir el capital del Patrimonio en Fideicomiso en S/3,728,917 (S/455,477 de reducción de participaciones propiamente, S/2,970,860 por entrega de excedente de caja y S/302,580 correspondiente a ajuste de excedente de caja), mediante la modificación del valor nominal de los certificados de participación emitidos a dicha fecha de US\$9.89 a US\$9.76.

El 31 de julio 2020, la Asamblea General de Titulares de Certificados de Participación aprobó reducir el saldo de certificados de participación en S/2,050,652 (equivalente a US\$572,328), mediante la modificación del valor nominal de los certificados de participación emitidos a dicha fecha de US\$10 a US\$9.89.

De acuerdo a la modificación de la cláusula octava del acto constitutivo, la Asamblea podrá acordar cualquier reducción de capital del Patrimonio en Fideicomiso hasta por un importe determinado que tenga por objeto distribuir entre los titulares cualquier excedente de caja del Patrimonio en Fideicomiso que no califique como utilidad de neta distribuable.

Adicionalmente, durante el 2021 y 2020 el Patrimonio en Fideicomiso distribuyó S/2,970,860 y S/1,864,265; respectivamente, por excedentes de caja generados por el crédito fiscal generado por el Impuesto General a las Ventas pagado en la adquisición de inmuebles, diferimiento del pago del impuesto predial por los inmuebles adquiridos, entre otros.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, se han emitido 7,133,142 certificados de participación, cuyo valor nominal es de US\$9.89 cada uno. Asimismo, a las fechas antes indicadas, la estructura de participación es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021				
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor Cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	7,133,142	406	55,594,681	7.79

  

Al 31 de diciembre de 2020				
	Nº de Certificados	Nº de partícipes	Patrimonio neto US\$	Valor cuota US\$
Personas naturales y jurídicas	7,133,142	401	63,185,523	8.86

(c) Prima de emisión y pérdida de colocación -

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.

(d) Dividendos -

De acuerdo a la tercera disposición final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, a más tardar el 30 de abril del periodo siguiente el Patrimonio en Fideicomiso debe distribuir y pagar al menos el 95 por ciento de la utilidad neta distribuible del periodo, la cual se determina sobre la base de las partidas del estado de resultados que implican un ingreso o salida de efectivo. En ese sentido:

- El 4 de febrero de 2020 mediante sesión extraordinaria de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso aprobó la distribución de dividendos del último trimestre de 2019 por S/2,059,797 (equivalentes a US\$ 595,689).
- Asimismo, durante los periodos 2021 y 2020, mediante sesiones extraordinarias de Comité Técnico, el Patrimonio en Fideicomiso realizó distribuciones de resultados por adelantado de acuerdo al siguiente detalle:

Fecha aprobación	S/
29 de abril de 2021	1,512,758
18 de agosto de 2021	1,661,495
29 de octubre de 2021	2,039,056
<b>Total</b>	<b>5,213,309</b>

## Notas a los estados financieros (continuación)

Fecha aprobación	S/
3 de junio de 2020	2,000,302
28 de octubre de 2020	320,782
<b>Total</b>	<b><u>2,321,084</u></b>

(e) Cuentas por cobrar a partícipes -

De conformidad a lo estipulado en la tercera disposición final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos y en el acto constitutivo, corresponde al exceso de utilidades distribuidas y pagadas durante el año que exceden la utilidad neta reportada en el estado de resultados del periodo.

### 10. Gastos de administración

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

	2021 S/	2020 S/
Comisión a la Administradora, nota 8(b)	2,210,296	913,403
Servicios prestados por terceros (b)	1,613,937	1,430,357
Comisión al Fiduciario, nota 8(a)	314,555	155,294
Dietas al Comité Técnico (c)	278,732	379,736
	<u>4,417,520</u>	<u>2,878,790</u>

(b) Durante el periodo 2021 y de 2020, los servicios prestados por terceros están conformados por:

	2021 S/	2020 S/
Asesorías legales	565,215	614,365
Publicidad y marketing	192,838	217,455
Seguros	180,748	102,897
Asesoría tributaria	187,981	100,573
Clasificadora de riesgo	90,295	85,412
Auditoría	88,088	42,890
Derechos en Bolsa de Valores de Lima	72,908	73,202
Otros	235,864	193,563
	<u>1,613,937</u>	<u>1,430,357</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)

### 11. 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 2021 y de 2020.

### 12. 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 por 10 años desde el 01 de enero de 2017 (Ley 30532 y su Reglamento).

Conforme al régimen vigente desde el ejercicio 2017, 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 inmuebles. Conforme a la norma indicada, para acceder a la tasa del 5 por ciento sobre la renta bruta deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- El fideicomiso de titulización tenga la condición de FIBRA de acuerdo con la Tercera Disposición Final del Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos.
- 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

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 determinar la renta o pérdida atribuible.

- (b) Mediante Decreto de Urgencia N°005-2019, 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 2022. Se incluye dentro del ámbito de la exoneración del Impuesto a la Renta a las ganancias por venta a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV, de valores representativos de deuda, certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores, certificados de participación en Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y certificados de participación en Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y, facturas negociables.

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

- (c) Con fecha 06 de mayo de 2019 mediante Decreto Supremo No. 145-2019-EF se publicó el Reglamento mediante el cual se aprobaron los parámetros de fondo y forma para la aplicación de la Norma Antielusiva General contenida en la Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario, levantando así la suspensión de la entrada en vigencia de la Norma Antielusiva General, según lo establecido en el Decreto Legislativo N°1121.

En tal sentido, a partir de la entrada en vigencia de la citada norma, la SUNAT se encuentra facultada a aplicar la Norma Antielusiva General contenida en la Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario, pudiendo cuestionar actos en los cuales exista ventaja fiscal en operaciones que califiquen como artificiosas o impropias realizadas por los contribuyentes.



## Notas a los estados financieros (continuación)

- (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.

### 13. 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 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(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.

### 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 2021, 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/3.975 y S/3.998, respectivamente (S/3.618 y S/ 3.624 al 31 de diciembre de 2020 respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Patrimonio en Fideicomiso presenta los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera expresados en dólares estadounidenses:

	2021 US\$	2020 US\$
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,730,704	1,772,668
Cuentas por cobrar comerciales	849,242	274,065
	<u>3,579,946</u>	<u>2,046,733</u>
<b>Pasivos</b>		
Obligaciones financieras	(23,317,000)	(19,617,000)
Cuentas por pagar comerciales	(65,557)	(16,745)
Otras cuentas por pagar	(25,095)	(196,955)
	<u>(23,407,652)</u>	<u>(19,830,700)</u>
<b>Posición (pasiva) activa, neta</b>	<u>(19,827,706)</u>	<u>(17,783,967)</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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 2021 fue una pérdida de S/ 6,539,274 (S/1,979,320 en el periodo 2020), 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 (la única moneda distinta a la funcional en que el Patrimonio en Fideicomiso tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2021 y de 2020), 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 2021 S/	Efecto en resultados 2020 S/
<b>Devaluación -</b>			
Dólar estadounidense	5	3,967,675	3,223,069
Dólar estadounidense	10	7,935,351	6,446,138
<b>Revaluación -</b>			
Dólar estadounidense	5	(3,967,675)	(3,223,069)
Dólar estadounidense	10	(7,935,351)	(6,446,138)

(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 2021 y de 2020.

## 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.

### 14. 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- 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:
  - (i) El monto de endeudamiento del Patrimonio en Fideicomiso no deberá superar el cincuenta por ciento del activo total.
  - (ii) 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 2021 y de 2020, el Patrimonio en Fideicomiso ha cumplido con las restricciones mencionadas en esta nota.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. Valor razonable

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

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

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

- (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 descritas en la nota 4.
- (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, cuentas por cobrar y cuentas por pagar en general. Estos instrumentos financieros son principalmente de corto plazo y con vencimiento menor a un año.
- (iii) Instrumentos financieros a tasa fija -  
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. El valor razonable estimado de las obligaciones financieras que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando las tasas actualmente disponibles para deudas con condiciones, riesgo de crédito y vencimientos similares. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el valor razonable de las obligaciones financieras asciende a S/92,544,563 y S/71,835,107, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 16. Eventos posteriores

El Comité Técnico y el Fiduciario continúan monitoreando la evolución de la situación por la pandemia del COVID-19 y la orientación de las autoridades nacionales e internacionales, ya que pueden surgir hechos fuera del control de la Gerencia que requieran modificar el plan de negocios establecido. Una mayor propagación de COVID-19 y las consecuentes medidas que se tomen para limitar la propagación de la enfermedad podrían afectar la capacidad de llevar a cabo los negocios en la forma habitual y, por lo tanto, afectar la situación financiera y los resultados de operaciones.

En sesión extraordinaria de Comité Técnico con fecha 14 de enero de 2022, se acordó:

- Aprobar la creación y emisión de un total de 365,278 certificados de participación valorizados en US\$7.93 cada uno, los cuales serán asignados como parte del pago del precio de adquisición de "Oficinas Regal".
- Los miembros del Comité Técnico dejaron constancia de que, como consecuencia del acuerdo mencionado, y considerando que el valor nominal de los certificados de participación del Patrimonio en Fideicomiso asciende a US\$9.76, el capital del Patrimonio en Fideicomiso incrementaría en US\$3,563,309.80.
- Se aprobó y aceptó el aporte al Patrimonio en Fideicomiso del 48.64 por ciento de los derechos y acciones sobre el inmueble denominado registralmente como "Sección N° 2-1-2 de los Lotes N°6,7,8,9 y parte del Lote N° 11 Grupo G, Punta Hermosa", inscrito en la partida registral N°13120025 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, y denominado municipalmente como "Autopista Panamericana Sur, Panamericana Sur, Alt. Kilómetro 38 N°00038, Dpto. Km 38", ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima (el "Inmueble Alese").
- Aprobar, en los términos y condiciones propuestos, la ejecución de la inversión y adquisición vía compraventa del 51.36 por ciento restante de los derechos y acciones restantes sobre el Inmueble Alese, por la suma total de US\$6,225,000.

Adicional a lo antes mencionado, no se tiene conocimiento de hechos posteriores importantes ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de este informe que puedan afectarlos significativamente.



COLEGIO DE  
CONTADORES PÚBLICOS  
DE LIMA

## CONSTANCIA DE HABILITACIÓN

El 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

**TANAKA VALDIVIA & ASOCIADOS S. CIVIL DE R.L**  
**SOCIEDAD: S0761**

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 2022.

Lima, 02 de AGOSTO de 2021.

CPC. GUILLERMINA ZAVALA PAUCAR  
DECANA



CPC. GLADYS MILAGROS BAZAN ESPINOZA  
DIRECTORA SECRETARIA



Calle José Díaz N° 384  
Urb. Santa Beatriz, Lima Perú



920 180 083



informes@ccplima.org.pe



www.ccplima.org.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](https://ey.com/pe)

©EY  
All Rights Reserved.