



---

## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO FIT CAPITAL

ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2020

---

## **FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO FIT CAPITAL**

ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2020

<b>CONTENIDO</b>	<b>Páginas</b>
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambios en activos netos atribuibles a los partícipes	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 21

S/ = Sol

US\$ = Dólar estadounidense



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Partícipes de  
**Fondo de Inversión Inmobiliario Fit Capital**

31 de marzo de 2021

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fondo de Inversión Inmobiliario Fit Capital** (en adelante el “Fondo”), fondo de inversión de oferta pública administrado por Fit Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la “SAFI”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados integrales, de cambios en activos netos atribuibles a los partícipes y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 23 de diciembre y el 31 de diciembre de 2020, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a 14.

### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia de la SAFI es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros del Fondo, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por 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 Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos de Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén 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 que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

*Gaveglío Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.*  
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú T: +51 (1) 211 6500, F: +51 (1) 211-6550  
www.pwc.pe



31 de marzo de 2021  
Fondo de Inversión Inmobiliario Fit Capital

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del **Fondo de Inversión Inmobiliario Fit Capital** al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 23 de diciembre y el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

*Gariglio Aparicio y Asociados*

Refrendado por

*Cecilia Hashimoto*

-----(socia)

Cecilia Hashimoto  
Contador Público Colegiado Certificado  
Matrícula No.01-24793

**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO FIT CAPITAL**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	<u>Nota</u>	<u>US\$</u>
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	5	<u>388,982</u>
Total activo corriente		<u>388,982</u>
<b>Activo no corriente</b>		
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	<u>710,801</u>
Total activo no corriente		<u>710,801</u>
<b>Total activo</b>		<u>1,099,783</u>
<b>Pasivo corriente</b>		
Remuneración por pagar a la Administradora	10	(590)
Cuentas por pagar comerciales		(7,080)
Otras cuentas por pagar	7	<u>(97,278)</u>
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>(104,948)</u>
<b>Activos netos atribuibles a los partícipes</b>	8	<u>994,835</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 21 forman parte de los estados financieros.

## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO FIT CAPITAL

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE DICIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	<u>Nota</u>	US\$
<b>Ingresos:</b>		
Cambios en el valor razonable de las inversiones	6	(84)
Intereses devengados		<u>548</u>
Total ingresos		<u>464</u>
<b>Gastos:</b>		
Gastos por administración del Fondo	10	(7,800)
Diferencia en cambio, neta		<u>(2,171)</u>
Total gastos		<u>(5,629)</u>
<b>Disminución en activos netos atribuibles a los partícipes por las operaciones y resultado integral</b>		<u><u>(5,165)</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 21 forman parte de los estados financieros.

**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO FIT CAPITAL**

**ESTADO DE CAMBIOS EN ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS PARTICIPES  
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE DICIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	<u>Nota</u>	US\$
<b>Activos netos atribuibles a los partícipes al 23 de diciembre 2020</b>		
Contribuciones de capital		1,000,000
Disminución en activos netos atribuibles a los partícipes por las operaciones		<u>(5,165)</u>
<b>Activos netos atribuibles a los partícipes al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>8</b>	<u><u>994,835</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 21 forman parte de los estados financieros.

## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO FIT CAPITAL

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE DICIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	<u>Nota</u>	US\$
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Compra de inversiones	6	(610,939)
Otros pagos de actividades de operación, neto		<u>(79)</u>
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación		<u>(611,018)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Contribuciones de capital de los partícipes	8	<u>1,000,000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1,000,000</u>
Aumento neto en equivalente de efectivo		388,982
Equivalente de efectivo al inicio del periodo		-
Equivalente de efectivo al final del periodo	5	<u><u>388,982</u></u>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo utilizado en las actividades de operación</b>		
Aumento en activos netos atribuibles a los partícipes por las operaciones	8	(5,165)
Variaciones netas en activos y pasivos:		
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	(710,801)
Cuentas por pagar comerciales		7,670
Otras cuentas por pagar		<u>97,278</u>
Efectivo neto aplicado a las actividades de operación		<u>(611,018)</u>
<b>Transacciones que no generan flujo de efectivo</b>		
Compra de inversiones pendientes de pago		<u><u>97,278</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 21 forman parte de los estados financieros.



## FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO FIT CAPITAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2020

### 1 ACTIVIDAD ECONOMICA

#### a) Actividad económica -

**Fondo de Inversión Inmobiliario Fit Capital** (en adelante “el Fondo”), se constituyó por oferta pública en la ciudad de Lima el 18 de noviembre de 2020 mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades No.095-2020-SMV/10.2. e inició sus actividades el 23 de diciembre de 2020. El Fondo es de capital cerrado y su número de cuotas es fijo. Está regulado por la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante “SMV”).

La duración del Fondo es de cuatro años, los cuales se encuentran divididos en 2 periodos: el primer periodo de inversión el cual será inicialmente de 3 años contados a partir de la fecha de inicio de actividades y, el segundo periodo de desinversión contado desde la finalización del periodo de inversión hasta el vencimiento del plazo de duración del Fondo; estos plazos podrán ser ampliados mediante acuerdo tomado por la Asamblea General.

El Fondo está autorizado a operar con un capital mínimo de US\$1,000,000 y máximo de US\$40,000,000. Al 31 de diciembre 2020, del importe de capital comprometido se han realizado aportes de capital por un total de US\$1,000,000 correspondiente a 10,000 cuotas suscritas a un valor unitario de US\$100 (Ver Nota 8).

El Fondo es administrado por Fit Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante “la SAFI”), a cambio de lo cual recibe una comisión (Ver Nota 10).

De acuerdo con lo establecido en su Reglamento de Participación, el Fondo se dedica a invertir sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda, inscritos o no en el Registro Público del Mercado de Valores, emitidos por empresas inmobiliarias o por patrimonios fideicometidos originados o constituidos por éstas últimas. Dichos instrumentos de deuda podrán estar denominados en soles o en dólares estadounidenses. El Fondo también se dedica a invertir en la adquisición o suscripción de acciones de capital, las cuales corresponden a acciones representativas del capital social de empresas inmobiliarias. Complementariamente, el Fondo podrá invertir en depósitos en entidades del sistema financiero nacional, cuotas de fondos mutuos locales de deuda de corto plazo (en moneda nacional o extranjera), valores mobiliarios e instrumentos financieros de corto plazo.

Las operaciones del Fondo están normadas por el Decreto Legislativo No.861 - Ley de Mercado de Valores, el Decreto Legislativo No.862, Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, la Resolución SMV No.029-2014-SMV/01 - Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras y su Reglamento de Participación.

El domicilio fiscal de la SAFI se encuentra ubicado en Av. del Pinar Nro. 110 Int.1005, Santiago de Surco, Lima.

#### b) Aprobación de los Estados Financieros -

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Gerencia de la SAFI el 15 de febrero de 2021 y serán presentados para su aprobación por la Asamblea General de Partícipes. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Asamblea General de Partícipes sin modificaciones.

## **2 BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **2.1. Bases de preparación -**

Los estados financieros del Fondo han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2020.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la SAFI, la que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB, vigentes al cierre del periodo.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad del Fondo de acuerdo con el principio de costo histórico, excepto por las inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados. Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

### **2.2. Moneda funcional y moneda de presentación -**

Dado que las contribuciones recibidas están denominadas en dólares estadounidenses y el desempeño del Fondo se medirá y comunicará a los Partícipes en dólares estadounidenses, el Fondo considera al dólar estadounidense como la moneda que representa los efectos económicos de las operaciones subyacentes, eventos y condiciones. Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación.

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en el estado de resultados integrales. Las ganancias y pérdidas por diferencia en cambio relacionadas con todas las partidas monetarias se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro "Diferencia en cambio, neta".

### **2.3. Uso de estimados, criterios contables y juicios críticos**

#### **Supuestos y estimados contables críticos -**

La preparación de los estados financieros también requiere que la SAFI lleve a cabo estimaciones y juicios para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos, el monto de contingencias y la exposición de eventos significativos en notas a los estados financieros. El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad.

Las estimaciones y juicios determinados por la Gerencia de la SAFI son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante. Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca. La estimación en relación con los estados financieros adjuntos está referida al valor razonable de las inversiones financieras medidas a valor razonable con cambios en resultados.

a) Valor razonable de inversiones que no se cotizan en un mercado activo -

Los valores razonables de inversiones que no se cotizan en un mercado activo se determinan utilizando técnicas de valuación a través de flujos de caja netos descontados. La Gerencia de la SAFI valida y revisa periódicamente los modelos utilizados para la estimación de los valores razonables, y

al cierre de cada mes se solicita al Comité de Inversiones el flujo descontado del proyecto en el que invierta el Fondo, el reporte de ventas actualizado y la presentación del informe de avance del proyecto. El método utilizado considera variables ajustadas y calibradas, calculando una tasa interna de retorno (TIR) y la tasa de desempeño referencial (TDR) que son obtenida como resultado de la valorización.

Respecto a la metodología de valor de flujos de caja netos descontados, la Gerencia de la SAFI considera que es un indicador conservador del valor justo de la inversión al 31 de diciembre de 2020.

b) Comisión variable -

La comisión variable se calculará en base a la participación de la SAFI en la utilidad del Fondo.

El cálculo de la comisión variable está basado en la TIR de cada inversión del Fondo, teniendo en cuenta una adecuada asignación de los gastos indirectos que son de cargo del Fondo. Dicha comisión se paga solo si como resultado de una inversión el Partícipe obtiene una rentabilidad neta anualizada mínima.

Al 31 de diciembre de 2020, y en cumplimiento de lo estipulado en el Reglamento de Participación (artículo 27.5.c), no es necesario reconocer un pasivo por concepto de comisión de variable, por pagar a la SAFI; ya que será calculada y pagada al momento de la liquidación del Fondo.

**Juicio crítico -**

*Moneda funcional -*

La Gerencia de la SAFI considera el dólar estadounidense como la moneda que mejor representa el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes del Fondo. El dólar estadounidense es la moneda en la que el Fondo mide su desempeño y reporta sus resultados, así como la moneda en la que principalmente recibe las contribuciones de sus partícipes.

**2.4. Nuevos pronunciamientos contables -**

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, el Fondo no espera que tenga un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo en su período de aplicación inicial.

**3 PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES**

a) Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo considerado en el estado de flujos de efectivo comprende las cuentas corrientes en bancos locales y en sociedades agentes de bolsa en moneda extranjera. Dichos saldos no están sujetos a riesgos significativos de cambio en su valor.

b) Clasificación de activos y pasivos financieros -

La Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 9 incluye tres categorías de clasificación para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros de acuerdo con la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual.

De acuerdo con la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma, nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo. La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Fondo para los pasivos financieros.

Dentro de las categorías permitidas por la NIIF 9, el Fondo clasifica sus activos financieros en la categoría de Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros del Fondo incluyen las cuentas por pagar comerciales, remuneración por pagar a la SAFI y cuentas por pagar diversas, y se miden al costo amortizado. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

c) Deterioro de activos financieros -

La NIIF 9 utiliza un modelo de "Pérdida incurrida". El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Debido a la clasificación de sus inversiones, el Fondo ha determinado que no es necesario registrar una provisión por deterioro.

d) Impuesto a las ganancias -

El Fondo es un vehículo transparente para efectos del Impuesto a las ganancias. Por ello, la renta que obtenga, previa deducción de los gastos o pérdidas se atribuye a los Partícipes cuando se realicen rescates o redenciones, a fin de que tributen de acuerdo con el régimen tributario que le corresponda.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no es requerido para reconocer ningún gasto por este concepto.

e) Comisiones a la Sociedad Administradora -

Comisión de suscripción -

En la misma oportunidad en que se realiza la suscripción y pago del 100% de las cuotas adjudicadas a los Partícipes, éstos abonan al Fondo y este a su vez transfiere a la SAFI, la comisión de suscripción a ser pagada al Promotor, de conformidad con lo señalado en el Reglamento (desde la primera colocación hasta el 31 de octubre de 2021, un 2% más el el Impuesto General a las Ventas (IGV), del 1 de noviembre de 2021 hasta el 31 de octubre de 2022 un 1.5% más IGV y desde el 1 de noviembre de 2022 en adelante un 1% más IGV sobre el monto colocado al partícipe), esta comisión también aplicará al aumento de capital.

Comisión de administración -

La SAFI recibirá una comisión de administración anual equivalente al 2% más el IGV calculado sobre el patrimonio neto del Fondo.

Esta retribución es calculada sobre el patrimonio neto diario del Fondo, el cual se pagará mensualmente dentro de los primeros cinco días del mes siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible la remuneración. Sin perjuicio de lo anterior, el monto de la retribución se provisionará mensualmente.

Comisión Variable -

Al momento de la distribución de los ingresos se debe considerar los siguientes porcentajes y orden de prelación de cascada de pagos dependiendo de la disponibilidad de recursos del Fondo:

1. Restitución de los aportes de capital - Primero, el 100% a los partícipes, hasta la suma por distribuciones de los ingresos que sean suficientes para devolver al partícipe una suma equivalente a todos los aportes de capital realizados a través de la suscripción de cuotas.

2. Pago del 12% de retorno preferencial - Segundo, el 100% a los partícipes, hasta que la suma por distribuciones de los ingresos que la SAFI efectúe sean suficientes para proporcionar a los partícipes el retorno preferencial, este último entendido como la tasa de retorno preferencial pagada a los partícipes, equivalente al 12% anual calculado sobre los aportes de capital efectivamente pagados por los partícipes tomando en consideración el momento en el cual fueron aportados.
3. Split 50/50 - Tercero, una vez distribuidos a los partícipes el íntegro de los montos equivalentes a los conceptos detallados anteriormente, la SAFI cobrará en calidad de retribución variable un monto equivalente al 50% más el correspondiente IGV del total de todos los excedentes del Fondo existentes luego de haber completado las distribuciones indicadas en los literales anteriores; mientras que el 50% restante será para los partícipes a prorrata de su participación en el Fondo.

f) Activos netos atribuibles a los partícipes -

Los activos netos atribuibles a los partícipes se clasifican como un pasivo financiero, debido a las obligaciones contractuales de pago establecidas en el Reglamento de Participación del Fondo. Se expresa en dólares estadounidenses. El valor nominal de las cuotas o participaciones es de US\$100.

g) Valor cuota -

Para determinar el valor en libros de las cuotas del Fondo se divide el patrimonio del Fondo al cierre del período entre el número de cuotas en circulación pagadas a dicha fecha, dicho valor es expresado en dólares estadounidenses. La valorización de las cuotas del Fondo se realiza mensualmente y está a cargo de la SAFI.

h) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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

Los honorarios y las comisiones por administración a favor de la SAFI se reconocen sobre la base del devengado y se incluyen en el rubro "Gastos por administración del Fondo", del estado de resultados integrales. El método de cálculo de los honorarios se explica en las Notas 3.e y 10.

Los otros gastos de funcionamiento del Fondo y de mantenimiento de las inversiones financieras se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se realizan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

i) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para su liquidación y pueda hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan 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 flujos que se espera incurrir para cancelarla.

j) Contingencias -

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control de la SAFI.

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de contingencia es probable.

#### **4 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Las actividades del Fondo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: de liquidez, de crédito, de interés y de cambio. El programa de administración de riesgos del Fondo trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia de la SAFI es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia revisa y controla los riesgos, siguiendo las políticas aprobadas en el Reglamento de Participación.

El Fondo está expuesto al riesgo potencial asociado con el reciente brote de coronavirus ("COVID-19"). Como esta es una situación actualmente fluctuante, el impacto de un brote generalizado de COVID-19 es difícil de evaluar y predecir, y la SAFI está monitoreando permanentemente los informes de los organismos del estado peruano e internacionales, a fin de tomar decisiones oportunas frente a la incertidumbre en el logro de las proyecciones de ingresos debido a la volatilidad del mercado.

Ante este riesgo, la SAFI activó su plan de continuidad de negocio, priorizando las operaciones críticas del Fondo en un escenario más conservador y se encuentra evaluando las medidas adicionales a tomar a fin de mitigar los efectos en las operaciones y en la situación financiera del Fondo.

En relación con los títulos valores representativos de deuda emitidos por Empresas Inmobiliarias en los que invierte el Fondo, si bien durante el primer trimestre del 2020 se presentó una baja en las ventas y la velocidad de ventas en todos los proyectos a nivel nacional; estos imprevistos fueron superados al cierre el año 2020 cuando los proyectos recuperaron las cifras proyectadas según sus presupuestos iniciales. Considerando esto, y que las unidades vendidas del Proyecto en que invierte el Fondo son mayores al 50% (ver Nota 6), no se considera al COVID-19 como un factor de riesgo para el Fondo.

Con relación a los demás riesgos, los aspectos más importantes para la gestión son:

##### **a) Riesgo de liquidez -**

El riesgo de liquidez surge de la administración del capital de trabajo, de los cargos financieros y de los vencimientos de las inversiones del Fondo. Es el riesgo de que el Fondo tenga dificultades para cumplir con el pago de sus obligaciones cuando estas venzan.

La política del Fondo es asegurarse de tener suficiente efectivo que le permita cumplir con sus obligaciones a su vencimiento. Para lograr este fin, trata de mantener saldos de efectivo para cubrir sus requerimientos esperados por un período de al menos 30 días.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de los pasivos es de US\$104,948 con vencimientos menores a tres meses.

##### **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 Fondo está expuesto al riesgo de crédito, relacionado con las pérdidas que puedan ocurrir como resultado de que una contraparte o un emisor no cumplan con sus obligaciones contractuales. Esta exposición al crédito es generada por sus depósitos en bancos y sus inversiones a valor razonable con cambios en resultados.

La política del Fondo es adquirir instrumentos financieros con contrapartes de buena reputación, el Fondo mantendrá sus depósitos en entidades financieras de primer nivel y puede adquirir instrumentos de dichas empresas emisoras con la solvencia suficiente para hacer frente a sus compromisos adquiridos.

Respecto a sus contrapartes por las inversiones, el Fondo monitorea constantemente los avances en las ventas de los proyectos y el avance de la obra desde la fecha de inicio de esta, con la finalidad de garantizar los flujos proyectados en el presupuesto inicial de cada proyecto.

c) Riesgo de interés -

La exposición del Fondo a este riesgo se da por cambios en las tasas de interés en sus activos y pasivos financieros. Al 31 de diciembre del 2020, el Fondo no ha aplicado contabilidad de coberturas para el riesgo de interés.

d) Riesgo de cambio -

Debido a que al 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias generan flujos en Soles, el Fondo está afecto a las fluctuaciones de tipo de cambio. La Gerencia evalúa constantemente el uso de coberturas para evitar que los movimientos de la moneda extranjera afecten de manera negativa las inversiones del Fondo. No ha sido requerido pactar operaciones de cobertura durante el 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era de US\$ 0.27639 para las operaciones de compra y US\$0.27593 para las operaciones de venta.

## 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2020, el rubro está conformado por el saldo en una cuenta corriente que se mantiene en el Banco de Crédito del Perú (BCP), la que está denominada en dólares estadounidenses por un importe ascendente a US\$ 11. Asimismo, mantiene una cuenta comitente en Fit Capital Sociedad Agente de Bolsa S.A.C. en dólares estadounidenses por un importe ascendente a US\$388,991, destinada a las operaciones de inversión aprobadas por el Comité de Inversiones.

Estos fondos son de libre disponibilidad y no devengan intereses.

## 6 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

A continuación, se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre:

	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Costo US\$</u>	<u>Costo valor razonable US\$</u>
Bono de empresa inmobiliaria	30/06/2022	710,337	710,801

Antecedentes de la compra del bono -

Corresponde a la compra mediante oferta privada para inversionistas institucionales de un bono convertible en acciones emitido por Manet Arquitectura y Proyectos S.A.C. (en adelante la "Constructora") el cual fue adquirido el 30 de diciembre de 2020 por un importe de S/2,570,000 (equivalente a US\$710,337), el que representa un financiamiento del 70% del total del Proyecto Inmobiliario subyacente a ser financiado (en adelante el "Proyecto"). Al 31 de diciembre de 2020, se desembolsó US\$610,939 y el saldo pendiente de pago se muestra en el rubro Otras cuentas por pagar.

El 7 de agosto de 2020 el Proyecto obtuvo la licencia de edificación y cumplimiento de los parámetros y ordenanza emitidos por la Municipalidad de Surquillo y cuenta con líneas de financiamiento otorgadas por Scotiabank Perú S.A.A. (en adelante el “Banco”), las que serán utilizadas a medida que avance el Proyecto. La fecha máxima en que se estima culminar el proyecto y devolver los flujos generados por el Bono es el 30 de junio de 2022.

La Constructora fue constituida el 4 de setiembre de 2020 con el objeto social de dedicarse a las actividades de construcción, a la ejecución de habilitaciones, urbanizaciones, construcción de edificaciones de todo tipo, acondicionamiento y terminación de edificios, desarrollo de Mi Vivienda y Techo Propio, así como de todo tipo de actividades de construcción (desarrollo inmobiliario).

Por su parte, Medcons Gerencia de Proyectos S.A.C. (en adelante el “Promotor”) es parte del Grupo Avitar, empresa inmobiliaria y constructora constituida en el año 2010 dedicada a desarrollar proyectos inmobiliarios modernos, acordes a las nuevas tendencias del mercado y que estén en armonía con su hábitat. La función del Promotor consiste en la coordinación, gestión y ejecución del proyecto al igual que el desarrollo del plan financiero, elaboración de proyecciones, control y ejecución del presupuesto, elaborando finalmente el análisis de rentabilidad del proyecto y principales avances e hitos de cara a llegar a la rentabilidad esperada del mismo. Asimismo, se contará con un supervisor de obra (en adelante “el Supervisor”) el que cumplirá con la función de efectuar el control de la ejecución del Proyecto en el aspecto técnico, constructivo, calidad y seguridad y de ser el caso, que la Asamblea de bonistas así lo considere, en el ámbito contable y financiero de la obra.

Con fecha 30 de diciembre de 2020 mediante certificado No.001-1E-2020-BCA/MAP, la Constructora realizó la primera emisión de Bonos convertibles en acciones (en adelante el “Bono”) por Oferta privada la cual fue adquirida en su totalidad por el Fondo. Dicha compra fue aprobada en Comité de Inversiones del Fondo mediante Acta No.001-2020 de fecha 23 de diciembre de 2020.

Las características del bono contemplan el pago del principal más intereses hasta el 30 de junio de 2022 con una tasa de interés aplicable que resulte mayor entre la Tasa de Interés Fija (fijada en 3%) y la Tasa de Desempeño Referencial (TDR). Asimismo, cuenta con una garantía genérica sobre el patrimonio del Emisor por S/1,101,000, una carta fianza solidaria del Promotor y una garantía mobiliaria sobre la totalidad de acciones de la Constructora.

A la fecha de la adquisición del Bono, el Fondo contó con un análisis comercial realizado por la empresa Valor Presente S.A.C (el adelante el “Valuador”) en el que se observa que un 58% del valor total del Proyecto había sido vendido a dicha fecha. Este porcentaje fue preliminar, pues se encontraba sujeto a posibles caídas en las separaciones de las unidades inmobiliarias. Estas operaciones de venta son administradas por el Banco. Además, se ha realizado un análisis de mercado, determinando que el precio del Proyecto se encuentra dentro de los rangos de otros proyectos similares, por lo que es competitivo en el mercado, y se proyectó una TIR para el Fondo de hasta 41.86%, con una inversión de 70% del valor del proyecto (valor del Bono). Las diferencias entre la TIR inicial del Proyecto y la TIR al 31 de diciembre de 2020 responden principalmente a los efectos de diferencia en cambio al momento de la compra el terreno. En opinión de la Gerencia de la SAFI, este menor rendimiento no repercute sobre el rendimiento esperado por los partícipes al momento de la constitución del Fondo.

Valorización del bono -

Al no cotizar en un mercado activo, el Fondo valoriza el Bono a través de los flujos de caja descontados, de acuerdo con lo estipulado en el Anexo 1 de su Reglamento de Participación. Asimismo, el Fondo proporciona información al Proveedor Integral de Precios del Perú (en adelante “PIP”), el que mediante técnicas, fórmulas y métodos determina los valores de mercado del instrumento donde invierte el Fondo.



Al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con la valorización realizada, el Bono presenta un valor razonable de US\$710,801, con una tasa de interna de retorno (TIR) de 30.8% y una tasa de desempeño referencial (TDR) de 32.01%. Asimismo, la utilidad distribuible a los inversionistas retornable al Fondo asciende a US\$249,109.

Las principales variables usadas en la valorización corresponden a la velocidad de venta, precio de venta x m<sup>2</sup> y costo de obra, siendo las variables secundarias los honorarios de gerencia, los gastos en publicidad y marketing y las comisiones de venta.

La sensibilidad de los principales supuestos y su impacto en la TIR se detallan a continuación (no auditado):

<u>Sensibilidad</u> +/-	<u>Velocidad de ventas</u> +/- %	<u>Impacto en el periodo</u> (Variación %)
2.40 unidades	20.00%	30.826%
2.20 unidades	10.00%	30.815%
2.00 unidades	0.00%	30.800%
1.80 unidades	-10.00%	30.741%
1.60 unidades	-20.00%	30.707%

<u>Sensibilidad</u> +/-	<u>Precio por m<sup>2</sup></u> +/-%	<u>Impacto en el periodo</u> (Variación %)
US\$1,858	4.00%	38.812%
US\$1,822	2.00%	33.390%
US\$1,787	0.00%	30.800%
US\$1,751	-2.00%	25.406%
US\$,1715	-4.00%	19.999%

<u>Sensibilidad</u> +/-	<u>Costo obra directo por m<sup>2</sup></u> +/-%	<u>Impacto en el periodo</u> (Variación %)
US\$457.7	4.00%	24.669%
US\$448.9	2.00%	27.736%
US\$440.1	0.00%	30.800%
US\$431.3	-2.00%	31.046%
US\$422.5	-4.00%	34.135%

Las tasas sujetas a los análisis de sensibilidad antes indicados corresponden a la TIR, toda vez que la TDR, tasa de rendimiento usada para medir el rendimiento del bono según prospecto de emisión, es un equivalente y únicamente busca igualar los flujos generados por el Proyecto al momento de pagar el capital e intereses de los Bonos y el aporte del emisor.

## 7 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020, corresponde principalmente al saldo pendiente por la adquisición del bono por un importe de US\$97,228; el mismo que fue pagado en su totalidad en enero de 2021.

## 8 ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A PARTICIPES

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

El capital aumenta por las nuevas suscripciones por los partícipes. De acuerdo con el Reglamento de Participación del Fondo, este puede emitir cuotas de participación hasta por un máximo de US\$40,000,000 con el valor nominal de cada cuota de US\$100. Al 31 de diciembre de 2020, los aportes de los partícipes ascienden a:

	<u>2020</u> <u>US\$</u>
Aportes de los partícipes	1,000,000
Resultados del periodo	( 5,165)
	<u>994,835</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene 12 partícipes, cuya participación se detalla a continuación:

<u>Cantidad de cuotas</u>	<u>Número de partícipes</u>	<u>Porcentaje de participación</u> %
Menos de 500	5	11.42%
Más de 500 hasta 1,000	1	9.90%
Más de 1,000	<u>6</u>	<u>76.68%</u>
Total	<u>12</u>	<u>100.00%</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el valor cuota ascendió a 99.48346. Dicho valor es determinado dividiendo el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas suscritas y totalmente pagadas a la fecha de cierre.

Las primas/descuentos de emisión corresponden a la diferencia entre el valor nominal y el valor cuota de cada participación pagado al momento de la suscripción de nuevas cuotas. Este importe es susceptible de ser capitalizado a solicitud de la Asamblea General de Partícipes. Durante el periodo 2020 no se han originado primas/descuentos de emisión.

Los resultados acumulados son susceptibles de ser distribuidos como beneficios entre los partícipes.

## 9 PRINCIPALES RESTRICCIONES

De acuerdo con el artículo No.19 del Reglamento de Participación del Fondo y supletoriamente la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante "la Ley"), publicada el 22 de octubre de 1996 y por su Reglamento contenido en la Resolución No.042-2003-EF/94.1 de la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV, de fecha 27 de junio de 2003, existen las siguientes restricciones aplicables a las operaciones que efectúa el Fondo:

- La SAFI, sus directores, gerentes, accionistas y empresas pertenecientes a su Grupo económico, con una participación superior al diez por ciento (10%) del capital de la SAFI, los miembros del Comité de Inversiones, toda persona que participe en las decisiones de inversión del Fondo o que en razón de su cargo o posición tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión del Fondo, así como los miembros del Comité de Vigilancia, están prohibidas de:
  - (a) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, bienes o derechos del Fondo; así como arrendar o ceder en cualquier forma a título oneroso, los bienes o derechos de la SAFI al Fondo bajo su administración.

- (b) Dar préstamos al Fondo.
  - (c) Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos del Fondo.
  - (d) Efectuar cobros directa o indirectamente al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado en el Reglamento de Participación del Fondo.
  - (e) Ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora.
- No pueden ejercer el cargo o función de Director, Gerente, Representante Legal, miembro del Comité de Inversiones o miembro del Comité de Vigilancia, quienes se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:
- (a) Incurso en los impedimentos del artículo 16 y literal e) del artículo 17 de la "Ley".
  - (b) Los incapaces.
  - (c) Los que, por razón de sus funciones, se encuentren prohibidos de ejercer el comercio, de conformidad con las normas legales vigentes.
  - (d) Los funcionarios públicos.
  - (e) Los que hayan sido declarados en quiebra, en insolvencia o se encuentren sometidos a procedimiento concursal, sea en el país o en el exterior, en tanto dure esta situación.
  - (f) Los inhabilitados por la SMV o la SBS, o por instituciones equivalentes en el extranjero, mientras dure la inhabilitación.
  - (g) Los que hayan recibido sanciones firmes administrativamente por la SMV, o instituciones equivalentes del exterior, correspondientes a: (i) infracciones graves en los últimos diez (10) años computados desde que adquirió firmeza la sanción; o, (ii) infracciones muy graves.
  - (h) Los que hayan realizado o realicen actividades exclusivas de personas autorizadas por la SMV, SBS u otro regulador, sin contar con la referida autorización y sus controladores, directos o indirectos, accionistas, directores y gerentes.
  - (i) Los que tengan más del 50% (cincuenta por ciento) de su patrimonio afectado por medidas cautelares derivadas de procesos judiciales patrimoniales o procesos penales.
  - (j) Los que, directa o indirectamente, registren deudas vencidas por más de ciento veinte (120) días calendario, o que se encuentren con más del 50% (cincuenta por ciento) de sus deudas con categoría de clasificación dudoso, pérdida u otra equivalente, en alguna Empresa del Sistema Financiero o en alguna central de riesgo, nacional o extranjera.
  - (k) Tener antecedentes penales, judiciales o policiales en el país y/o en el país de domicilio para los no residentes, así como de los países en los que hubiera residido.
  - (l) Tener la condición de director, gerente o representante legal de personas jurídicas comprendidas en un procedimiento concursal o quiebra.
  - (m) Estar incluido en la lista emitida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento de Tesoro de los Estados Unidos de América (OFAC, por sus siglas en inglés).
  - (n) Otras situaciones establecidas mediante Resolución de la SMV.

- La SAFI, sus directores, gerentes, accionistas con una participación, directa o indirecta, superior al diez por ciento (10%) del capital, los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona que participe en las decisiones de inversión de los Fondos o que, en razón de su cargo o posición, tenga acceso a información sobre las decisiones de inversión de los Fondos están prohibidas de:
  - (a) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, bienes o derechos de los Fondos que administren, y de arrendar o ceder en cualquier forma a título oneroso, los bienes o derechos de la sociedad al Fondo bajo su administración.
  - (b) Dar préstamos a dichos Fondos, excepto que aquellos partícipes que no estén vinculados a la Administradora ni a la entidad o persona que otorgaría el préstamo hayan previamente autorizado el préstamo así como sus condiciones.
  - (c) Recibir préstamos o garantías con cargo a los recursos de los Fondos.
  - (d) Efectuar cobros, directa o indirectamente, al Fondo, por cualquier servicio prestado no autorizado.
  - (e) Ser accionista, director, gerente o miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora.
- Los gerentes de la SAFI y los miembros del Comité de Inversiones no podrán:
  - (a) Ser accionistas de otra empresa que cuente con autorización de funcionamiento de la SMV y preste servicios directa o indirectamente a la SAFI o a los Fondos que ésta administre.
  - (b) Prestar servicios, de forma directa o indirecta, a las empresas pertenecientes al grupo económico del Fondo.

Para fines de la aplicación de lo dispuesto en el literal a) y b) previo, se tendrá en cuenta únicamente a aquellos accionistas que directa o indirectamente sean titulares del diez por ciento (10%) o más del capital social de la correspondiente sociedad o teniendo una participación menor, mantienen el control sobre ellas.

- Asimismo, el Fondo estará prohibido de:
  - (a) Afectar los bienes o derechos de propiedad del Fondo con gravámenes, medidas cautelares o prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantías otorgadas que surjan de las operaciones de endeudamiento propias del Fondo, así como para la realización de Inversiones Principales que formen parte de la política de inversiones.
  - (b) Invertir en acciones de sociedades administradoras de fondos mutuos y/o fondos de inversión, administradoras privadas de pensiones, sociedades agentes de bolsa, sociedades intermediarias y otros fondos de inversión públicos administrados por la misma SAFI.
  - (c) Realizar operaciones activas de crédito o anticipos, salvo que medie autorización expresa del Comité de Vigilancia o se trate de valores emitidos o garantizados por empresas bancarias o financieras, o por el Estado.
  - (d) Incurrir en cualquier otro supuesto señalado por la Ley o su Reglamento y sus normas complementarias o modificatorias.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo ha cumplido con las restricciones antes mencionadas.

## 10 GASTOS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> <u>US\$</u>
Gastos de servicios (a)	7,211
Comisión a la SAFI (b)	<u>590</u>
Gastos de administración	<u><u>7,800</u></u>

- (a) Incluye gastos bancarios y legales asociados a la adquisición de las inversiones del Fondo.
- (b) Corresponde a la comisión de administración que se reconoce a la SAFI por los servicios prestados. Según se indica en el Reglamento del Fondo corresponde a una retribución fija del 2.00% anual más el IGV calculadas sobre el Patrimonio neto diario del Fondo (Ver Nota 3.e).

## 11 SITUACION TRIBUTARIA

- a) Los fondos de inversión están sujetos al régimen tributario peruano. A partir del 1 de enero de 2003 entró en vigor la Ley No.27804, la cual modificó el tratamiento recogido en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los fondos de inversión. El régimen tributario aplicable a los fondos de inversión es como se detalla a continuación:

Personería jurídica y condición de contribuyente: los fondos de inversión no son considerados como personas jurídicas para efectos del impuesto a la renta, por lo que no son contribuyentes del mencionado impuesto. En tal sentido, las ganancias de capital, rentas y utilidades obtenidas por los fondos de inversión serán atribuidos a sus partícipes, quienes son considerados como los contribuyentes del impuesto a la renta.

La SAFI es agente de retención del Impuesto a la Renta respecto de las utilidades, rentas o ganancias de capital que paguen o atribuyan estos fondos, según sea el caso.

- b) En lo que respecta a la oportunidad de efectuar la atribución, mediante la Ley No.29492, vigente a partir del ejercicio 2010, se establece lo siguiente:
- i) Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados y tratándose de rentas de segunda categoría y rentas y pérdidas de fuente extranjera, la atribución, deberá efectuarse cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o en general, es decir, cuando las rentas sean percibidas por el partícipe.
  - i) Cuando los partícipes sean sujetos domiciliados y tratándose de rentas de tercera categoría, la atribución de renta deberá realizarse sobre la base del devengado de la rentabilidad que los certificados de participación al cierre de cada ejercicio le generan al partícipe.
  - ii) En los casos de partícipes no domiciliados, la oportunidad para efectuar la atribución de las rentas será cuando se produzca la redención o el rescate parcial o total de los certificados de participación o, en general, cuando las rentas les sean pagadas o acreditadas.

Las SAFI son las responsables de atribuir las rentas distinguiendo la naturaleza de los ingresos que componen la atribución, los cuales conservarán el carácter de gravado, inafecto o exonerado que correspondan de acuerdo a lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta. Asimismo, es responsable de realizar las retenciones del impuesto a la renta y emitir los certificados de atribución y retención a los respectivos contribuyentes; asimismo, debe de presentar una declaración jurada anual en la que se incluya la información que corresponda a cada fondo que la SAFI administre y la declaración y pago de las retenciones efectuadas.

A partir del año 2010, entró en vigor el Decreto Legislativo No.972, modificado por la Ley No.29492, que establece que a partir de dicho período se encontrarán gravadas las ganancias de capital resultantes de la enajenación, redención o rescate de valores mobiliarios a través de mecanismos centralizados de negociación en Perú y sólo se encontrarán inafectos al impuesto a la renta:

- (i) los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos por la República del Perú
- (ii) los intereses y ganancias de capital provenientes de obligaciones del Banco Central de Reserva del Perú, salvo los originados por los depósitos de encaje que realicen las instituciones de crédito, y
- (iii) los intereses y ganancias de capital provenientes de bonos emitidos con anterioridad al 11 de marzo de 2007.

## 12 VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total. El Fondo reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el que ocurrió el cambio.

El siguiente cuadro muestra un análisis de los instrumentos financieros que son medidos a valor razonable a la fecha de reporte, incluyendo el nivel de la jerarquía de su valor razonable. Los importes se basan en saldos presentados en el estado de situación financiera:

<u>En dólares</u>	<u>Nivel 1</u> <u>US\$</u>	<u>Nivel 2</u> <u>US\$</u>	<u>Nivel 3</u> <u>US\$</u>	<u>Total</u> <u>US\$</u>
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-	710,801	710,801

## 13 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

En opinión de la Gerencia del Fondo, no existen compromisos, garantías ni juicios pendientes de resolver en contra del Fondo al 31 de diciembre de 2020.

## 14 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Actualización del valor de las inversiones del Fondo -

Al 28 de febrero 2021, la TIR del Proyecto en el que invierte el Fondo asciende a 28.61% y la TDR anual a 31.37% (TIR 30.80% y TDR 32.01% al cierre de diciembre 2020) esto debido al incremento en los egresos proyectados, principalmente por los costos directos de construcción. Considerando lo anterior, la utilidad retornable al Fondo asciende a US\$263,696 (equivalente a S/963,224) con una variación positiva US\$16,772 (equivalente a S/61,200) respecto al 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre 2020 el valor cuota de participación en el Fondo ascendió a 99.29, al 28 de febrero 2021 ascendió a 100.34.

Asimismo, el Proyecto financiado ha iniciado la construcción de la obra en el mes de marzo de 2021 y las ventas de las unidades inmobiliarias se han mantenido entre un 50% y un 52% del total del proyecto.

Manejo de los excedentes -

Debido a una gestión de los aportes de los partícipes, durante el mes de enero de 2021 la SAFI ha realizado la inversión de los excedentes del Fondo en depósitos a plazo fijo (DPF) de corta duración, los que el 13 de enero de 2021 fueron rescatados para adquirir el bono TALARA1E1P, emitido por la empresa Three Desarrollos Inmobiliarios S.A.C. por un valor de US\$200,046. Esta inversión se encuentra dentro de las inversiones permitidas por el Fondo y la Gerencia la considera una inversión temporal mientras se encuentran en la búsqueda de nuevos proyectos.

Asimismo, en sesión de Comité de Inversiones de fecha 12 de marzo de 2021, se ha autorizado la compra de un bono convertible emitido por la Corporación Trazzo Inmobiliaria S.A.C. mediante Oferta Privada por un plazo de 24 meses, a un valor de US\$380,000, con tasa nominal anual de 22.06%. La operación de venta antes mencionada no se encuentra culminada a la fecha de emisión de los estados financieros, por lo que no se han realizado llamados de capital adicionales.

Cambio en la participación accionarial de la SAFI -

Mediante operación de fecha 17 de marzo de 2021, los señores Walter Martín Palmer Bardales, Jorge Ricardo Sousa Alvarado y Enrique Gerardo Hernández Martínez, adquirieron 400,000 acciones de Fit Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. de propiedad de Fit Capital SAB S.A.C., como resultado de esta operación los referidos accionistas tienen una participación accionarial de 33.33% en el capital social de Fit Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.