

Inmobiliaria SIC S.A.

**Estados financieros intermedios (no auditados) al 30 de setiembre 2022
comparativo con diciembre 2021 y setiembre 2021 según corresponda**

Inmobiliaria SIC S.A.

Estados financieros intermedios (no auditados) al 30 de setiembre 2022 comparativo con diciembre 2021 y setiembre 2021 según corresponda

Contenido

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

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de situación financiera

Al 30 de setiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	5,063	5,164
Cuentas por cobrar comerciales	5	346	105
Otras cuentas por cobrar	6	1,268	684
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10(b)	701	963
Gastos pagados por anticipado		317	2
Activo por impuesto a las ganancias	7	332	1,008
Otros activos corrientes	8	-	245
Total activo corriente		8,027	8,171
Activos intangibles			
Propiedades de inversión, neto	9	240,971	244,186
Propiedades, planta y equipo, neto	9	699	646
Total activo no corriente		241,673	244,837
Total activo		249,700	253,008
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		655	412
Otras cuentas por pagar		254	20
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10(b)	671	4,600
Ingresos diferidos	1(c)	3,881	4,223
Total pasivo corriente		5,461	9,255
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10(b)	1,024	885
Ingresos diferidos	1(c)	119,402	122,282
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	11	21,623	21,275
Total pasivo no corriente		142,049	144,442
Total pasivo		147,510	153,697
Patrimonio neto			
Capital emitido	12	93,292	93,292
Primas de emisión		(499)	(499)
Reserva legal		851	438
Resultados acumulados		8,546	6,080
Total patrimonio neto		102,190	99,311
Total pasivo y patrimonio neto		249,700	253,008

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

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de resultados integrales

Al 30 de setiembre de 2022 y 30 de setiembre de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres	15	13,612	13,378
Costo de alquileres	14	<u>(9,260)</u>	<u>(8,590)</u>
Ganancia bruta		4,352	4,788
Gastos administrativos		<u>(896)</u>	<u>(631)</u>
Ganancia por actividades de operación		3,456	4,157
Ingresos financieros		201	3
Gastos financieros		(58)	(32)
Otros ingresos		35	102
Otros gastos		(18)	(22)
Diferencia de cambio		<u>(6)</u>	<u>16</u>
Resultado antes de impuesto a las ganancias		3,610	4,224
Impuesto a las ganancias	11(b)	<u>(731)</u>	<u>(944)</u>
Resultado del ejercicio		<u>2,879</u>	<u>3,280</u>
Ganancia básica por acción, en Soles	12(b)	<u>0.031</u>	<u>0.035</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultados integrales		<u>2,879</u>	<u>3,280</u>

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

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto

Al 30 de setiembre de 2022 y 30 de setiembre de 2021

	Capital social S/(000)	Prima de emisión S/(000)	Reserva legal S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 01 de enero de 2021	93,292	(499)	-	2,391	95,184
Utilidad neta	-	-	-	3,280	3,280
Transferencia a reserva legal	-	-	438	(438)	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldos al 30 de setiembre de 2021	93,292	(499)	438	5,233	98,464
Saldos al 01 de enero de 2022	93,292	(499)	438	6,080	99,311
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	2,879	2,879
Transferencia a reserva legal	-	-	413	(413)	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldos al 30 de setiembre de 2022	93,292	(499)	851	8,546	102,190

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

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de flujos de efectivo

Al 30 de setiembre de 2022 y 30 de setiembre de 2021

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Actividades de operación		
Cobros procedentes de la prestación de servicios	12,442	11,652
Pago a proveedores de bienes y servicios	(7,146)	(8,435)
Otros pagos relativos a la actividad de operación	(1,011)	(485)
Impuesto a las ganancias reembolsados	294	113
Otras salidas de efectivo	(570)	(2)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	4,009	2,843
Actividades de inversión		
Compra de otros activos de largo plazo	-	(5,150)
Intereses recibidos	201	3
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	201	(5,147)
Actividades de financiamiento		
Préstamos de entidades relacionadas	-	1,000
Pagos de préstamos a relacionadas	(4,300)	(500)
Intereses pagados	(5)	(31)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	(4,305)	469
Aumento neto de efectivo	(95)	(1,835)
Efectos de las variaciones de las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	(2)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	5,164	5,102
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto al finalizar el ejercicio	5,063	3,265

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

Inmobiliaria SIC S.A.

Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2022 comparativo con diciembre 2021 y setiembre 2021 según corresponda

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Inmobiliaria SIC S.A. (en adelante “la Compañía”), fue constituida en la ciudad de Lima en octubre de 2019 y es una subsidiaria de Falabella Perú S.A.A. (en adelante “la Principal”), una empresa peruana que posee el 98.75 por ciento del capital emitido por la Compañía. La dirección registrada de la Compañía es Av. Paseo de la República 3220, San Isidro, Lima Perú.

(b) Actividad económica -

La Compañía tiene por objeto dedicarse al desarrollo inmobiliario en general, pudiendo realizar cualquier operación de inversión y/o explotación de bienes inmuebles. Al 30 de setiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía posee dos inmuebles ubicados en las ciudades de Lima y Arequipa, los cuales son arrendados principalmente a las empresas retail del Grupo Falabella; asimismo, la Compañía administra los espacios destinados a la distribución y venta de comida rápida de uno de los inmuebles.

Los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de marzo del 2022. Los estados financieros separados al 30 de setiembre de 2022 adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Gerencia el 2 de noviembre del 2022.

(c) Contrato de derecho de superficie -

Corresponde a un Contrato de Transferencia de Propiedad de Edificaciones, Constitución de Derecho de Superficie, y Otros Acuerdos (en adelante “el Contrato”), firmado en el año 2014 entre las relacionadas Saga Falabella S.A. y Mall Plaza Perú S.A., según el cual, Saga Falabella S.A. constituyó a favor de Mall Plaza Perú S.A. un derecho de superficie sobre la totalidad del área correspondiente a un inmueble de su propiedad, ubicado en el distrito de Cayma de la ciudad de Arequipa, por un plazo de 40 años. De acuerdo con los términos del Contrato, en años anteriores, Mall Plaza Perú S.A. realizó el pago adelantado de la totalidad de la contraprestación del derecho de superficie ascendente a S/29,807,000, los cuales han sido reconocidos como Ingresos Diferidos y se amortizan de forma lineal a lo largo del plazo del contrato, comprometiéndose a asumir los desembolsos relacionados con la construcción del centro comercial que será propiedad de la Compañía. El importe de los desembolsos por construcción ascendió a S/118,214,000, los cuales se encuentran registrados como “derecho a recibir un bien futuro” dentro del rubro de Activo Propiedad de Inversión y se reconoció un Ingreso Diferido los cuales se amortizan de forma lineal a lo largo del plazo del contrato.

En Junta General de Accionistas de fecha 28 de noviembre de 2019, se aprobó la escisión parcial mediante la cual la relacionada Saga Falabella S.A. segrega un bloque patrimonial en favor de la Compañía con la finalidad de reestructurar el negocio inmobiliario del grupo, teniendo como fecha efectiva el 29 de noviembre de 2019. Dicho bloque patrimonial está conformado por los activos y pasivos relacionados a dos muebles ubicados en la ciudad de Lima y Arequipa. Esta escisión se realizó al costo. De esta manera, Saga Falabella S.A. cedió su posición contractual a la Compañía; por lo tanto, las propiedades de inversión e ingresos diferidos indicados anteriormente fueron transferidos a la Compañía durante el año 2019.

Al 30 de setiembre de 2022, la Compañía reconoció ingresos relacionados al Contrato de Cayma por un importe de S/3,046,000; asimismo, los ingresos diferidos relacionados al Contrato ascienden en total a S/123,276,000, de los cuales un importe de S/119,402,000 se presenta en el largo plazo.

COVID – 19

La pandemia ocasionada por el brote del virus denominado COVID-19 (“Coronavirus”), que comenzó a inicios de 2020, afectó las actividades de la Compañía, así como sus operaciones, ventas, márgenes, ingresos, costos y resultados, actividad económica, comercial, empresarial y financiera, entre otros, durante el periodo 2020 y 2021. Tales afectaciones se han producido por los efectos directos de la pandemia de Coronavirus, como por las medidas que el Gobierno optó para su combate en materias tales como la restricción de la circulación, reunión, cercanía y aglomeración de las personas; el cierre de las fronteras, el libre tránsito de las mercaderías y el establecimiento de aduanas sanitarias; el cierre de centros comerciales, establecimientos de comercio, colegios, universidades y restaurantes; y, cuarentenas totales o parciales y toques de queda; entre otras.

La Compañía tomó medidas que consideró necesarias y convenientes para la continuidad operacional de su negocio, subsidiariamente al resguardo de la seguridad y protección de la salud de sus colaboradores y clientes y al cumplimiento de las medidas ordenadas por las autoridades competentes, para el control del Coronavirus. Estas medidas implicaron, mayores costos o demoras en los procesos y operación, respecto de las actividades normales en ausencia de la pandemia de Coronavirus.

Durante los años 2020, 2021 y 2022, 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, hasta el tercer trimestre del año 2022.

A partir del 1 de octubre de 2022, el Gobierno ha dispuesto una serie de medidas que flexibilizan de manera significativa las restricciones establecidas inicialmente para enfrentar la pandemia por la COVID-19 en el Perú, asimismo, la Compañía monitorea el desarrollo de la pandemia de Coronavirus y evalúa los resultados de las acciones complementarias con el objetivo de minimizar su impacto en sus operaciones y situación financiera.

2. Bases de preparación y presentación, principios y prácticas contables

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

2.1 Bases para la preparación y presentación –

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información financiera intermedia”. La información financiera separada no incluye toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales y debe ser leída conjuntamente con la información auditada anual, que han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros consolidados se presentan en Soles y todos los valores están redondeados a miles de Soles (S/ (000)), excepto cuando se indique lo contrario.

Las políticas de contabilidad utilizadas para la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos, son consistentes con las aplicadas en los últimos estados financieros anuales al 31 de diciembre 2021. Los estados financieros separados brindan información comparativa respecto del periodo anterior.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board vigentes a las fechas de los estados financieros separados e instrucciones de la Superintendencia del Mercado de Valores.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables –

A continuación, se enumeran las modificaciones a las normas emitidas, pero que no se encuentran en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados:

- Modificación a la NIC 1: “Clasificación de Pasivos como corriente y no corriente”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente.
- NIIF 17: “Contratos de Seguro” efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada.
- NIC 8: “Definición de estimaciones contables”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada.
- Información que revelar sobre políticas contables. “Modificación a la NIC 1”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada.

La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna modificación emitida, y que aún no sea efectiva.

3. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre. El tipo de cambio vigente al 30 de setiembre de 2022 emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP aplicado por la Compañía en las cuentas de activo y pasivo es de S/3.984 por US\$1 para la compra y la venta (S/3.998 por US\$1 para la compra y la venta al 31 de diciembre de 2021).

Al 30 de setiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en miles de Dólares estadounidenses:

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes al efectivo	35	4
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	1	-
Otras	-	3
	<u>36</u>	<u>7</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	(21)	-
Cuentas por pagar entidades relacionadas	(28)	-
	<u>(49)</u>	<u>-</u>
Posición activa, neta	<u>(13)</u>	<u>7</u>

Al 30 de setiembre de 2022, la Compañía ha registrado una pérdida neta por diferencia en cambio ascendente a S/6,000 (ganancia neta por S/16,000 al 30 de setiembre de 2021), la cual se presenta en el estado separado de resultados en el rubro "Diferencia en cambio, neta".

4. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Caja	2	2
Cuentas corrientes (b)	261	5,162
Depósitos a plazo (c)	4,800	-
	<u>5,063</u>	<u>5,164</u>

(b) Las cuentas corrientes bancarias son mantenidas en bancos locales, las cuales están denominadas en Soles y Dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad, y no generan intereses.

(c) Al 30 de setiembre de 2022, corresponde a depósito a plazo constituido en un banco local, en moneda nacional, con vencimiento original de tres días el cual devenga tasa de interés de 6.68 por ciento.

5. Cuenta por cobrar comerciales

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Facturas por cobrar (b)	434	209
Menos - Estimación para desvalorización de cuentas por cobrar (d)	<u>(88)</u>	<u>(104)</u>
	<u>346</u>	<u>105</u>

Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en moneda nacional y extranjera, y son de vencimiento corriente.

(b) Corresponde a las cuentas por cobrar originadas por el alquiler de los locales comerciales ubicados en los centros comerciales de la Compañía.

(c) Al 30 de setiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Por vencer	292	92
Vencidas -		
De 31 a 90 días	25	1
De 91 a 180 días	45	40
Más 180 días	<u>72</u>	<u>76</u>
	<u>434</u>	<u>209</u>

(d) El movimiento de la estimación para desvalorización de cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo Inicial	104	184
Adición (disminución) en resultados neta de recuperos	<u>(16)</u>	<u>(80)</u>
Saldo final	<u>88</u>	<u>104</u>

6. Otras cuentas por cobrar

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Diversas		
Fondos mantenidos al banco de la nación (b)	<u>1,268</u>	<u>684</u>
	<u>1,268</u>	<u>684</u>

(b) De acuerdo con la Resolución de Superintendencia N°183-2004/SUNAT, los fondos mantenidos en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de deudas tributarias, o puede también solicitarse su libre disposición, en cuyo caso dichos fondos son devueltos en efectivo a quien lo solicita. Los fondos mantenidos por la Compañía en el Banco de la Nación al 30 de setiembre de 2022 y de 2021, son utilizados para el pago de impuestos.

7. Activo por impuesto a las ganancias

Al 30 de setiembre de 2022 y de 2021, el saldo a favor, neto del impuesto a las ganancias asciende a S/ 332,000 y S/1,008,000, respectivamente.

8. Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde al saldo de crédito fiscal del impuesto general a las ventas por S/ 244,731; el cual fue aplicado en abril 2022.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. **Propiedades de inversión, neto y muebles y enseres, neto**

(a) A continuación se presenta el movimiento del costo y la depreciación acumulada:

	Propiedades de Inversión					Propiedades, planta y equipo						
	Terrenos	Edificios y otras construcciones	Instalaciones y terminaciones	Obras en Curso	Derecho a Recibir un bien Futuro	Total	Planta y Equipo	Equipos diversos y otros	Muebles y Enseres	Equipo de Cómputo	Obras en Curso	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)		S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Costo												
Saldo al 01 de enero de 2020	95,133	180,045	50,529	-	-	325,707	-	-	3,745	-	-	3,745
Adiciones (b)	-	1,742	3,493	46	-	5,281	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	(603)	(46)	-	(649)	516	32	-	101	-	649
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(32)	-	-	(32)
Sub total	95,133	181,787	53,419	-	-	330,339	516	32	3,713	101	-	4,362
Reclasificaciones por corrección (b)	-	(118,214)	-	-	118,214	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	95,133	63,573	53,419	-	118,214	330,339	516	32	3,713	101	-	4,362
Adiciones	-	-	92	-	-	92	43	-	-	1	-	44
Saldo al 31 de diciembre de 2021	95,133	63,573	53,511	-	118,214	330,431	559	32	3,713	102	-	4,406
Adiciones	-	-	69	-	-	69	32	-	6	26	124	188
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	-	-	(12)
Saldo al 30 de setiembre de 2022	95,133	63,573	53,580	-	118,214	330,500	591	32	3,707	128	124	4,582
Depreciación y Amortización acumulada												
Saldo al 01 de enero de 2020	-	35,089	43,040	-	-	78,129	-	-	2,912	-	-	2,912
Adiciones	-	2,706	1,310	-	-	4,016	32	2	211	11	-	256
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(29)	-	-	(29)
Transferencias	-	(182)	(230)	-	-	(412)	341	20	-	51	-	412
Sub total	-	37,613	44,120	-	-	81,733	373	22	3,094	62	-	3,551
Reclasificaciones por corrección (b)	-	(5,642)	-	-	5,642	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	31,971	44,120	-	5,642	81,733	373	22	3,094	62	-	3,551
Adiciones	-	1,087	1,947	-	1,478	4,512	30	3	166	10	-	209
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	33,058	46,067	-	7,120	86,245	403	25	3,260	72	-	3,760
Adiciones	-	817	1,359	-	1,108	3,284	25	3	96	8	-	132
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	-	(9)
Saldo al 30 de setiembre de 2022	-	33,875	47,426	-	8,228	89,529	428	28	3,347	80	-	3,883
Valor neto en libros												
Al 30 de setiembre de 2022	95,133	29,698	6,154	-	109,986	240,971	163	4	360	48	124	699
Al 31 de diciembre de 2021	95,133	30,515	7,444	-	111,094	244,186	156	7	453	30	-	646
Al 31 de diciembre de 2020	95,133	31,602	9,299	-	112,572	248,606	143	10	619	39	-	811

(b) Derecho por la participación remanente en la edificación del Centro Comercial al final del contrato.

Se procede a revelar en forma desagregada el valor del derecho de recibir un bien futuro por las mejoras realizadas en el Centro Comercial de Cayma, las mismas que fueron transferidas a favor de Inmobiliaria SIC S.A como parte de la escisión realizada por Saga Falabella S.A., las cuales se venía incluyendo dentro del rubro edificaciones y otras construcciones

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Tal como se indica en la nota 1(b), las propiedades de inversión corresponden a dos inmuebles ubicados en las ciudades de Lima y Arequipa, los cuales son arrendados principalmente a las empresas del Grupo Falabella. Al 30 de setiembre de 2022, la Gerencia de la Compañía ha efectuado una evaluación de la recuperabilidad de estos inmuebles y no ha identificado indicios de deterioro a dicha fecha.

La Compañía tiene como política contabilizar edificaciones, bienes de mobiliario y equipo en tránsito en la cuenta "Obras en curso", los mismos que, cuando son recibidos, se distribuyen al rubro correspondiente.

10. Transacciones con relacionadas

(a) A continuación se presentan las principales transacciones efectuadas por la Compañía con sus relacionadas:

	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
Ingresos:		
Servicios de alquiler	7,584	8,354
Reembolso de gastos comunes	3,783	3,249
Otros	3	-
Gastos:		
Reembolso de gastos comunes	2,319	1,780
Servicio de administración	535	330
Intereses sobre préstamos recibidos	55	21
Otros	3	2
Otras transacciones:		
Préstamos recibidos	-	1,000

(b) Como consecuencia de estas transacciones y de otras menores, los saldos de las cuentas por cobrar y pagar al 30 de setiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	2022	2021
	S/(000)	S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas (c)		
Saga Falabella S.A.	378	334
Hipermercados Tottus S.A.	259	136
Mall Plaza Perú S.A.	33	488
Falabella Corporativo Perú S.A.C.	27	3
Otras	4	2
	<u>701</u>	<u>963</u>
Por plazo -		
Corriente	701	963
No corriente	-	-
	<u>701</u>	<u>963</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuentas por pagar comerciales a relacionadas (c)		
Saga Falabella S.A.	477	239
Mall Plaza Perú S.A.	1,024	885
Falabella Corporativo Perú S.A.C.	124	40
Otras	-	1
	<u>1,625</u>	<u>1,165</u>
Cuentas por pagar no comerciales a relacionadas (d)		
Inverfal Perú S.A.A.	70	4,320
	<u>70</u>	<u>4,320</u>
	<u>1,695</u>	<u>5,485</u>
Por plazo -		
Corriente	671	4,600
No corriente	1,024	885
	<u>1,695</u>	<u>5,485</u>

(c) Las cuentas por cobrar comerciales a relacionadas corresponden, principalmente, a los servicios de alquiler y gastos comunes de los locales de la Compañía.

Las cuentas por pagar comerciales a relacionadas corresponden, principalmente, a los reembolsos de gastos por servicios administrativos, servicios de energía y agua, y por suministro a los locales ubicados en el establecimiento de San Isidro.

(d) En octubre 2021 se renovó el préstamo de S/3,300,000 con Inverfal Perú S.A.A a una TEA de 2.13 por ciento, y fue cancelado en el mes de setiembre 2022.

El préstamo detallado en el párrafo anterior devengó intereses por un importe de S/70,000, y será cancelado en el mes de octubre 2022.

Notas a los estados financieros (continuación)

11. Impuesto a las ganancias

(a) A continuación se detallan los componentes que originan el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2021 y al 30 de setiembre 2022:

	Al 01 de enero de 2021 S/(000)	(Cargo)/abono al estado separado de resultados S/(000)	Al 31 de diciembre de 2021 S/(000)	(Cargo)/abono al estado separado de resultados S/(000)	Al 30 de setiembre de 2022 S/(000)
Activo diferido					
Pérdida tributaria arrastrable, nota 12(d)	668	(668)	-	-	-
Otras provisiones	280	27	307	33	340
	<u>948</u>	<u>(641)</u>	<u>307</u>	<u>33</u>	<u>340</u>
Pasivo diferido					
Intangibles	(2)	-	(2)	1	(1)
Diferencias en tasas de depreciación y mayores valores asignados	(21,106)	(474)	(21,580)	(382)	(21,962)
	<u>(21,108)</u>	<u>(474)</u>	<u>(21,582)</u>	<u>(381)</u>	<u>(21,963)</u>
Total activo (pasivo) diferido, neto	<u>(20,160)</u>	<u>(1,115)</u>	<u>(21,275)</u>	<u>(348)</u>	<u>(21,623)</u>

(b) El impuesto a las ganancias registrado en el estado separado de resultados se compone como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Corriente	383	(71)
Diferido	348	1,015
	<u>731</u>	<u>944</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) A continuación, se presenta, para el año 2022, la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias:

	2022		2021	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Resultados antes del impuesto a las ganancias	3,610	100.00	4,224	100.00
Gasto teórico	1,065	29.50	1,246	29.50
Efecto sobre los (ingresos) gastos no deducibles				
Efecto neto de partidas permanentes	(334)	(9.25)	(302)	(7.15)
Impuesto a las ganancias	731	20.25	944	22.35

12. Patrimonio neto

(a) Capital Emitido -

Al 30 de setiembre de 2022, el capital emitido de la Compañía está representado por 93,291,575 acciones comunes, íntegramente suscritas, cuyo valor nominal es de S/1.00 por acción.

(b) Ganancia por acción -

El cálculo de la utilidad por acción al 30 de setiembre de 2022 y 30 de setiembre de 2021 se presenta a continuación:

	Acciones comunes		
	Acciones en circulación (en miles)	Días de vigencia hasta el cierre del año	Promedio ponderado de acciones (en miles)
Número al 30 de setiembre de 2022	93,292	270	93,292
Número al 30 de setiembre de 2021	93,292	270	93,292

	Al 30 de setiembre de 2022		
	Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción - básica y diluida	2,879	93,292	0.031

	Al 30 de setiembre de 2021		
	Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción - básica y diluida	3,280	93,292	0.035

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 30 de setiembre de 2022, la tasa del impuesto a las ganancias es de 29.5 por ciento, sobre la utilidad gravable.
- (b) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 30 de setiembre de 2022 y diciembre de 2021.
- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas de octubre 2019 a setiembre de 2022 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 30 de setiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.
- (d) De conformidad con el Decreto Legislativo 945, que modifica la Ley de Impuesto a la Renta y a lo señalado por la Ley 27513, el sistema seleccionado por la Compañía supone el compensar la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana que se registre en un ejercicio gravable imputándola año a año, a las rentas que se obtengan en los cuatro ejercicios inmediatos posteriores computados desde el ejercicio siguiente al de su generación.
- (f) Las principales normas tributarias emitidas durante el año 2021 y 2022 son las siguientes:
 - (i) Se modificó, a partir del 01 de enero de 2021, que establece el régimen especial de depreciación y modifica plazos de depreciación (Decreto Legislativo N° 1488).
 - (ii) Aplicación de una nueva regla para la deducción de gastos por intereses a partir del 1 de enero de 2021, (Decreto Legislativo N° 1424).
 - (iii) A partir del 03 de marzo de 2022, se publicó el Decreto Legislativo No. 1529, a través del cual se modifica la Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía (Ley No. 28194), modificaciones entrarán en vigencia a partir de 1 de abril de 2022.

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Costo de alquileres y otros servicios

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Gastos comunes	4,020	3,249
Depreciación	3,284	3,390
Impuesto predial y arbitrios	1,706	1,594
Gastos por seguros	250	357
	<u>9,260</u>	<u>8,590</u>

15. Arrendamientos

(a) Los ingresos por arrendamientos reconocidos por la Compañía al 30 de setiembre de 2022 y 30 de setiembre de 2021 son como se muestran a continuación:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres y servicios	10,566	10,335
Ingresos por derecho de usufructo, nota 1(c)	3,046	3,043
	<u>13,612</u>	<u>13,378</u>