

Inmobiliaria SIC S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y de 2021,
junto con el informe de los auditores independientes



Inmobiliaria SIC S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y de 2021,
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe 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



EY
Building a better
working world

Tanaka, Valdivia & Asociados
Sociedad Civil de R.L

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas y Directores de Inmobiliaria SIC S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria SIC S.A., (La Compañía) (una empresa subsidiaria de Falabella Perú S.A.A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, y las notas a los estados financieros, incluido un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria SIC S.A. al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores. Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período en curso. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión del auditor correspondiente, y no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, a continuación, se detalla la manera en la que el asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

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)

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Asunto clave de auditoría	Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría
<p><i>Valor razonable de las propiedades de inversión</i></p> <p>La Compañía posee propiedades de inversión, que corresponden a dos inmuebles ubicados en las ciudades de Arequipa y Lima, los cuales son arrendados a empresas del grupo Falabella y terceros y representan el 95.7 % de los activos totales de la Compañía a 31 de diciembre de 2022. Aun cuando las propiedades de inversión se miden al costo de acuerdo a lo descrito en la Nota 2.2(d.1); la NIC 40 requiere la revelación de sus valores razonables. Los valores razonables incluidos en la Nota 9 que ascienden a S/.761,599,000 fueron determinados por la Compañía bajo la metodología de flujos de caja descontados y sobre la base de valoraciones independientes preparadas por un tasador de propiedades externo calificado, respectivamente.</p> <p>Identificamos la revelación del valor razonable como un asunto clave de auditoría porque estas propiedades representan la mayoría de los activos totales de la Compañía y porque representa el valor recuperable de los mismos.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la valoración de las propiedades de inversión incluyeron lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Realizamos una comprensión del proceso de propiedades de inversión identificando los riesgos que podrían afectar el proceso y correspondientes revelaciones para el proceso de elaboración de estados financieros.b) Obtuvimos e inspeccionamos el informe de valoración elaborado por el tasador inmobiliario externo contratado por la Compañía.c) Analizamos y revisamos las estimaciones y suposiciones clave adoptadas en las valoraciones, incluidas las rentas de mercado predominantes, los rendimientos del mercado y las transacciones de mercado comparables.d) Evaluamos la independencia, objetividad, calificaciones y experiencia del tasador externo.e) Involucramos a especialistas para validar la metodología y supuestos utilizados en el cálculo de flujo de caja descontados.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Asunto clave de auditoría	Cómo se abordó el asunto en nuestra auditoría
<i>Valor razonable de las propiedades de inversión</i>	<p>f) También evaluamos y validamos lo adecuado de las revelaciones de la Compañía sobre los importes del valor razonable de las Propiedades de inversión en los estados financieros.</p>

Otra información incluida en el Informe Anual 2022 de la Compañía

La Gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende el informe Memoria Anual pero no incluye los estados financieros ni nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Gerencia y los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También es nuestra responsabilidad:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepasso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestro auditor sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo en curso y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditor salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú,
16 de marzo de 2023

Refrendado por:



Tanaka, Valdivia & Asociados

Henry E. Barrera López
Socio
C.P.C.C. Matrícula No 04-6189

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.2(c) y 4	6,972	5,164
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2.2(a)(i) y 5	436	105
Otras cuentas por cobrar	2.2(a)(i) y 6	1,082	684
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.2(a)(i) y 10(b)	854	963
Gastos pagados por anticipado		4	2
Activo por impuesto a las ganancias	2.2(h) y 7	455	1,008
Otros Activos Corrientes	2.2(a)(i) y 8	85	245
Total activo corriente		<u>9,888</u>	<u>8,171</u>
Activos Intangibles		3	5
Propiedades de inversión, neto	2.2(d) y 9	240,180	244,186
Propiedades, planta y equipo, neto	2.2(d) y 9	846	646
Total activo no corriente		<u>241,029</u>	<u>244,837</u>
Total activo		<u>250,917</u>	<u>253,008</u>
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales	2.2(a)(ii)	853	412
Otras cuentas por pagar	2.2(a)(ii)	185	20
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(a)(ii) y 10(b)	972	4,600
Ingresos diferidos	2.2(g.1) y 1(d)	4,253	4,223
Total pasivo corriente		<u>6,263</u>	<u>9,255</u>
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(a)(ii) y 10(b)	1,069	885
Ingresos diferidos	2.2(g.1) y 1(d)	118,441	122,282
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	2.2(h) y 11	21,752	21,275
Total pasivo no corriente		<u>141,262</u>	<u>144,442</u>
Total pasivo		<u>147,525</u>	<u>153,697</u>
Patrimonio neto	12		
Capital emitido		93,292	93,292
Primas de emisión		(499)	(499)
Reserva Legal		851	438
Resultados acumulados		9,748	6,080
Total patrimonio neto		<u>103,392</u>	<u>99,311</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>250,917</u>	<u>253,008</u>

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

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres	2.2(g) y 15	19,056	17,979
Costo de alquileres	2.2(g) y 14	(12,890)	(11,871)
Ganancia bruta		<u>6,166</u>	<u>6,108</u>
Gastos administrativos	2.2(g)	<u>(1,284)</u>	<u>(890)</u>
Ganancia por actividades de operación		<u>4,882</u>	<u>5,218</u>
Ingresos financieros	2.2(g)	276	13
Gastos financieros	2.2(g)	(60)	(45)
Otros ingresos	2.2(g)	98	84
Otros gastos	2.2(g)	(32)	(24)
Diferencia de cambio	2.2 (b) y 3	<u>(8)</u>	<u>17</u>
Resultado antes de impuesto a las ganancias		<u>5,156</u>	<u>5,263</u>
Impuesto a las ganancias	2.2(h) y 11(b)(c)	<u>(1,075)</u>	<u>(1,136)</u>
Resultado del ejercicio		<u>4,081</u>	<u>4,127</u>
Ganancia básica por acción, en Soles	2.2(l) y 12(b)	<u>0.044</u>	<u>0.044</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultados integrales		<u>4,081</u>	<u>4,127</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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Capital social S/(000)	Prima de emisión S/(000)	Reserva legal S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2021	93,292	(499)	-	2,391	95,184
Resultados del ejercicio	-	-	-	4,127	4,127
Transferencia a reserva legal	-	-	438	(438)	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	93,292	(499)	438	6,080	99,311
Resultados del ejercicio	-	-	-	4,081	4,081
Transferencia a reserva legal	-	-	413	(413)	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	93,292	(499)	851	9,748	103,392

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

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Actividades de operación		
Cobros procedentes de ingresos por alquileres	17,773	17,421
Pago a proveedores de bienes y servicios	(9,968)	(10,976)
Otros pagos relativos a la actividad de operación	(1,835)	(785)
Impuesto a las ganancias pagado	(43)	(224)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>5,927</u>	<u>5,436</u>
Actividades de inversión		
Intereses recibidos	276	13
Compra de otros activos de largo plazo	-	(5,150)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>276</u>	<u>(5,137)</u>
Actividades de financiamiento		
Préstamos de entidades relacionadas	-	4,300
Pagos de préstamos a relacionadas	(4,300)	(4,500)
Intereses pagados	(88)	(37)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(4,388)</u>	<u>(237)</u>
 Aumento neto de efectivo	 1,815	 62
Efectos de las variaciones de las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(7)	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	<u>5,164</u>	<u>5,102</u>
Efectivo neto al finalizar el ejercicio	<u>6,972</u>	<u>5,164</u>

Inmobiliaria SIC S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

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 31 de diciembre 2022 y 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.

(c) Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros preparados al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas del 30 de marzo de 2022. Los estados financieros adjuntos del ejercicio 2022, han sido aprobados por la Gerencia General y por el Directorio de la Compañía el 16 de marzo de 2023 y serán presentados para aprobación de la Junta General de Accionistas en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados sin modificación.

(d) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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. se separa 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 inmuebles ubicados en la ciudad de Lima y Arequipa. Como consecuencia de la escisión, 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 31 de diciembre de 2022, la Compañía reconoció ingresos relacionados al Contrato de Cayma por un importe de S/4,250,000 (S/4,226,000 al 31 de diciembre de 2021); asimismo, los ingresos diferidos relacionados al Contrato ascienden en total a S/122,648,000 (S/126,460,000 al 31 de diciembre de 2021), de los cuales, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 un importe de S/118,441,000 y S/122,282,000, respectivamente, se presenta en el largo plazo.

(e) COVID - 19

Mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM de fecha 15 de marzo de 2020, se declaró el Estado de Emergencia Nacional en el Perú por un plazo de quince (15) días calendario a consecuencia del brote del COVID-19, el cual ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud al haberse extendido en más de cien países del mundo de manera simultánea. Posterior a dicha fecha, el Poder Ejecutivo oficializó diversas prórrogas para la ampliación del plazo del Estado de Emergencia.

El 27 de octubre de 2022 mediante Decreto Supremo N°130 -2022 PCM, el Poder Ejecutivo oficializó el levantamiento del Estado de Emergencia por COVID-19 y todas las restricciones impuestas desde el 15 de marzo de 2020 a nivel nacional.

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 se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía ha preparado sus estados financieros adjuntos en cumplimiento del Calendario 2022 para la Preparación de Información Financiera y Memoria Anual de la Superintendencia del Mercado de Valores que requiere su publicación previa a la fecha de emisión los estados financieros consolidados, bajo el supuesto de empresa en marcha. Para efectuar su evaluación de empresa en marcha, la Gerencia ha tomado en consideración los asuntos que pudieran causar una interrupción de sus operaciones. La Gerencia ha considerado toda la información disponible futura que ha obtenido después de la fecha de reporte hasta la fecha de aprobación y emisión de los estados financieros adjuntos.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, vigentes a las fechas de los estados financieros.

2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

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

Un instrumento financiero es cualquier acuerdo que da origen a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o instrumento patrimonial de otra entidad.

(i) Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, y al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y cuentas por cobrar diversas.

Medición posterior -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes cuatro categorías:

- Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales con traslado de ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales que no se trasladan a ganancias y pérdidas cuando se dan de baja (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Notas a los estados financieros (continuación)

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio para su gestión. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados al costo amortizado.

Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -

La Compañía mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El modelo de negocios que la Compañía tiene para la gestión de los activos financieros 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.

En esta categoría se incluyen el equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y cuentas por cobrar diversas.

Baja en cuentas -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas, es decir, se elimina del estado de situación financiera cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o 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 intermediación; y (a) se ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero ha transferido el control del activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha celebrado un acuerdo de intermediación, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni ha transferido el control del activo, la Compañía continúa reconociendo contablemente el activo transferido. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

Deterioro del valor de los activos financieros -

La Compañía reconoce una provisión por deterioro con un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) para todos los instrumentos de deuda no mantenidos al valor razonable con cambios en resultados. La PCE se determina como la diferencia entre los flujos de caja contractuales que vencen de acuerdo con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontado a una tasa que se aproxima a la tasa efectiva de interés original.

Los flujos de caja esperados incluirán flujos de caja producto de la venta de garantías mantenidas u otras garantías recibidas.

La PCE es reconocida en dos etapas. Para exposiciones de crédito por las cuales no ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, la PCE se reconoce para pérdidas que resultan de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses siguientes ("PCE de 12 meses"). Para las exposiciones de créditos por los cuales ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se requiere una pérdida por deterioro por pérdidas de crédito esperada durante la vida remanente de la exposición, con independencia de la oportunidad del incumplimiento ("PCE durante toda la vida").

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

(ii) Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Notas a los estados financieros (continuación)

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, todos los pasivos financieros de la Compañía se encuentran en la categoría de préstamos y cuentas por pagar.

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso del devengado de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

En esta categoría se incluyen las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relaciones y otras cuentas por pagar.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación ha sido pagada, cancelada o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o cuando 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. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

(iii) *Compensación de activos y pasivos financieros -*

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

(b) *Transacciones 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 de liquidación de las operaciones o del estado de situación financiera, reconociendo las ganancias o pérdidas que se generan en el rubro "Diferencia de cambio, neta" en el estado de resultados integrales.

Por otro lado, los activos y pasivos no monetarios se registran en la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

(c) Efectivo y equivalente de efectivo -

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

Las cuentas corrientes están denominadas en moneda local y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y son mantenidas en una institución financiera de reconocido prestigio.

(d) Propiedades de inversión, y muebles y enseres -

(d.1) Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión corresponden a aquellos terrenos y edificios destinados para alquiler. Estas inversiones se valorizan siguiendo el modelo del costo permitido por la NIC 40 Propiedades de inversión; es decir, al costo de adquisición más los gastos directos relacionados, incluyendo los gastos financieros de activos calificados, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en forma similar a los otros activos de la Compañía (ver párrafo (d.2) siguiente). El costo de las propiedades de inversión adquiridas en combinaciones de negocios es su valor razonable a la fecha de la adquisición.

Los inmuebles en construcción se registran al costo, incluyendo todos los gastos e intereses directamente relacionados a la construcción del activo hasta que se encuentre en condiciones operativas. Las construcciones en proceso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

(d.2) Muebles y enseres -

El rubro muebles y enseres es registrado a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y, si es aplicable, la estimación por deterioro del valor de los activos de larga duración que se haya estimado. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

La depreciación de las propiedades de inversión y los muebles y enseres es calculada siguiendo el método de línea recta para asignar el costo menos su valor residual durante su vida útil. El valor residual de los activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados, si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades de inversión y muebles y enseres, las mismas que han sido estimadas como sigue al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	Años
Propiedades de inversión	
Edificios y otras construcciones	Entre 20 y 80
Instalaciones	Entre 10 y 20
Terminaciones	Entre 10 y 30
Muebles y enseres	
	Entre 3 y 10

Cuando se venden o retiran los activos, se eliminan su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

(e) Arrendamientos -

La Compañía evalúa al inicio del contrato si este es, o contiene, un arrendamiento; es decir, si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

La Compañía como arrendador -

Los arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de un activo se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos por rentas se contabilizan linealmente en los términos de los contratos de arrendamiento y se incluyen en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por alquiler. Los alquileres contingentes se reconocen como ingresos en el período en que se obtienen.

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) Deterioro de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de enajenación, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de enajenación, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones para compañías que coticen en bolsa y otros indicadores disponibles del valor razonable.

La Compañía basa su estimación de deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones, que se preparan por separado para cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Compañía, a las cuales se les asignan los activos individuales. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos sobre los cuales se ha reducido su valor debido a que su importe en libros excedía su importe recuperable, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (g) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -
- (g.1) Ingresos por arrendamientos -
- 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.
- (g.2) Otros ingresos, costos y gastos -
- Los otros ingresos, 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.
- (h) Impuesto a las ganancias -
- Impuesto a las ganancias corriente:
- El impuesto a las ganancias para el período corriente se calcula por el monto que se espera pagar a la Autoridad Tributaria. Las normas legales y tasas usadas para calcular los importes por pagar son las que están vigentes en la fecha del estado de situación financiera.
- Impuesto a las ganancias diferido:
- El impuesto a las ganancias diferido es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.
- Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se pueda compensar las diferencias temporales deducibles, y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables. El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación un flujo de salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha de estado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de resultados integrales. Las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero del estado de resultados integrales.

(j) Contingencias -

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

(k) Medición del valor razonable -

La Compañía mide algunos de sus instrumentos financieros tales como los instrumentos derivados y otros activos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. Asimismo, el valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en la nota 17.

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 la Compañía. 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

La Gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía 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.

(I) Ganancia por acción -

La ganancia por acción básica y diluida ha sido calculada considerando que:

- El numerador corresponde a la utilidad neta de cada año.
- El denominador corresponde al promedio ponderado de las acciones en circulación a la fecha del estado separado de situación financiera.

2.3 Cambios en Políticas Contables y Revelaciones - Normas e interpretaciones nuevas y modificadas-

La Compañía aplicó por primera vez las siguientes normas y enmiendas, que son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Notas a los estados financieros (continuación)

Contratos onerosos - Costos de cumplir un contrato - Enmiendas a la NIC 37 -

Un contrato oneroso es un contrato en virtud del cual lo ineludible de cumplir con las obligaciones del contrato excede los beneficios económicos que se espera recibir en virtud del mismo. Las modificaciones especifican qué costos debe incluir una entidad al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas, una compañía debe incluir todos los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales y una asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente cargados a la contraparte en virtud del contrato.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros separados dado que no hubo contratos onerosos durante el periodo.

Referencia al marco conceptual - Modificaciones a la NIIF 3 -

Las modificaciones están destinadas a reemplazar una referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros con una referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera emitido en marzo de 2018 sin cambiar significativamente sus requisitos. Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del "día 2" que surgen de los activos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21, si se incurrieran por separado. La excepción requiere que se apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente en lugar del marco conceptual para determinar la existencia de una obligación presente a la fecha de adquisición. La modificación agregó un nuevo párrafo en la NIIF 3 para clarificar que los activos contingentes no califican para su reconocimiento a la fecha de adquisición.

Estas modificaciones no tienen un impacto en los estados financieros separados dado que no hubo adquisiciones que dieran lugar a una combinación de negocios bajo IFRS, durante el año.

Propiedades, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto - Enmiendas a la NIC 16 -

Las modificaciones prohíben deducir del costo de una partida de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconoce el ingreso de la venta de dichos elementos, y los costos de producirlos, en resultados.

Estas modificaciones no tienen un impacto en los estados financieros separados dado que durante el año no hubo procesos de construcción y/o montaje de activos que requirieran un periodo de condicionamiento y por tanto que diera lugar a este tipo de transacciones.

Notas a los estados financieros (continuación)

NIIF 9 Instrumentos financieros - Comisiones en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros -

La enmienda aclara los honorarios que una entidad incluye cuando evalúa si los términos de un nuevo o modificado pasivo financiero son sustancialmente diferentes de los términos del original pasivo financiero. Estos honorarios incluyen solo los pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los honorarios pagados o recibidos por el prestatario y el prestamista en nombre del otro.

Esta modificación no tiene impacto en los estados financieros separados, dado que no hubo cambios en los instrumentos financieros durante el año que requerían dicho análisis.

2.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros separados requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

Los estimados más significativos considerados por la Gerencia en relación con los estados financieros separados se refieren básicamente a:

(i) Desvalorización de activos de larga duración -

En cada fecha del estado separado de situación financiera, la Compañía analiza la existencia de indicios que pudiese generar la desvalorización de sus activos de larga duración. En caso se identifiquen dichos indicios, la Gerencia estima el valor de uso sobre la base de un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos años y no incluyen las inversiones futuras significativas que aumentarán el rendimiento del bien o de la unidad generadora de efectivo que se somete a prueba. El importe recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los flujos de efectivo futuros esperados.

(ii) Recuperación de los activos tributarios diferidos -

Se requiere el uso de juicio profesional para determinar si los activos tributarios diferidos se deben reconocer en el estado separado de situación financiera. Los activos tributarios diferidos exigen que la Gerencia evalúe la probabilidad de que la Compañía genere utilidades gravables en períodos futuros para utilizar los activos tributarios diferidos. Los estimados de ingresos gravables futuros se basan en las proyecciones de flujos de caja de operaciones y la aplicación de las leyes tributarias existentes en cada jurisdicción. En la medida en que los flujos de caja futuros y los ingresos gravables difieran significativamente de los estimados, ello podría tener un impacto en la capacidad de la Compañía para realizar los activos tributarios diferidos netos registrados en la fecha de reporte.

Notas a los estados financieros (continuación)

Adicionalmente, los cambios futuros en las leyes tributarias podrían limitar la capacidad de la Compañía para obtener deducciones tributarias en períodos futuros. Cualquier diferencia entre las estimaciones y los desembolsos reales posteriores es registrada en el año en que ocurre.

(iii) Valor razonable de instrumentos financieros -

Cuando el valor razonable de los activos y pasivos financieros registrados en el estado separado de situación financiera no puede ser derivado de mercados activos, su valor razonable es determinado usando técnicas de valuación las cuales incluyen modelos de descuento de flujos de efectivo. Los datos de estos modelos son tomados de mercados observables de ser posible, pero cuando no sea factible, un grado de juicio es requerido al momento de determinar el valor razonable. Los juicios incluyen consideraciones de los riesgos de liquidez, de crédito y de volatilidad. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores pueden afectar los valores razonables de los instrumentos financieros registrados.

2.5 Normas Internacionales emitidas, pero aún no vigentes-

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

- *Enmiendas a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes*
En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- ¿Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación?
- Que debe existir un derecho a diferir al final del periodo sobre el que se informa
- Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

- *Definición de estimaciones contables - Modificaciones a la NIC 8*
En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una definición de "estimaciones contables". Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan las técnicas de medición e insumos para desarrollar estimaciones contables. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del inicio de ese periodo. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en la Compañía.
- *Información a revelar sobre políticas contables - Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de la NIIF 2*
En febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 y la declaración de práctica 2 de las NIIF "Haciendo criterios según la materialidad", en los que se proporciona guías y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a divulgaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar información a revelar sobre políticas contables que son más útiles al reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por un requerimiento para revelar sus políticas contables "significativas" y agregar guías sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre divulgaciones de política contable.

Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 con aplicación permitida. Dado que las enmiendas a la declaración de práctica 2 proporcionan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información de política contable, una fecha de vigencia para estos las enmiendas no son necesarias. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en la Compañía.
- *Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única - Modificaciones a la NIC 12*
En mayo de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance del reconocimiento inicial de la excepción bajo la NIC 12, para que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a impuestos y diferencias deducibles temporales iguales.

Las enmiendas deben aplicarse a las transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer periodo comparativo presentado. Además, al comienzo del primer periodo comparativo presentado, un activo por impuestos diferidos (siempre que se disponga de suficientes ganancias imponibles) y un pasivo por impuestos diferidos reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas con arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento. No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 31 de diciembre 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/3.820 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 31 de diciembre de 2022 y 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	5	4
Cuentas por cobrar comerciales	11	-
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	1	-
Otras	-	3
	<hr/> 17	<hr/> 7
Pasivos		
Cuentas por pagar entidades relacionadas	(33)	-
	<hr/> -	<hr/> -
	<hr/> -	<hr/> -
Posición activa, neta	(16)	7
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Durante el año 2022, la Compañía ha registrado una pérdida neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/8,000 (ganancia neta de S/17,000 al 31 de diciembre de 2021), la cual se presenta en el rubro "Diferencia de cambio, neta" del estado de resultados integrales.

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)	716	5,162
Depósitos a plazo (c)	6,254	-
	<hr/> 6,972	<hr/> 5,164

(b) Las cuentas corrientes bancarias son mantenidas en bancos locales y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad, y no generan intereses.

(c) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a depósito a plazo constituido en un banco local, en moneda nacional, con vencimiento original de siete días el cual devenga tasa de interés de 7.42 por ciento.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Cuenta por cobrar comerciales, neto

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Facturas por cobrar (b)	481	209
Menos - Estimación para desvalorización de cuentas por cobrar (d)	(45)	(104)
	<hr/> 436	<hr/> 105

- (b) Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas principalmente en soles, tienen vencimiento corriente, no generan intereses y corresponden a servicios relacionados con el alquiler de los locales comerciales ubicados en los centros comerciales de la Compañía.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Por vencer	375	92
Vencidas -		
De 31 a 90 días	39	1
De 91 a 180 días	5	40
Más 180 días	62	76
	<hr/> 481	<hr/> 209

- (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
Recuperos	(59)	(80)
Saldo final	<hr/> 45	<hr/> 104

Notas a los estados financieros (continuación)

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)	1,082	684
	<hr/> <hr/> 1,082	<hr/> <hr/> 684

(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 31 de diciembre de 2022 y de 2021, son utilizados para el pago de impuestos.

7. Activo por impuesto a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el saldo a favor neto del impuesto a las ganancias asciende a S/455,000 y S/1,008,000, respectivamente.

8. Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, corresponde al crédito fiscal por aplicar del impuesto general a las ventas por S/85,000 y S/245,000, respectivamente.

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 S/(000)	Edificios y otras construcciones S/(000)	Instalaciones y terminaciones S/(000)	Obras en Curso S/(000)	Derecho a Recibir un bien Futuro S/(000)	Total S/(000)	Planta y Equipo S/(000)	Equipos diversos y otros S/(000)	Muebles y Enseres S/(000)	Equipo de Cómputo S/(000)	Obras en Curso S/(000)	Total S/(000)
Costo												
Saldo auditado al 31 de diciembre de 2020	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 (c)	-	-	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 (c)	-	-	349	-	-	349	33	-	63	26	255	377
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	-	-	(12)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	95,133	63,573	53,860	-	118,214	330,780	592	32	3,764	128	255	4,771
Depreciación y Amortización acumulada												
Saldo auditado al 31 de diciembre de 2020	-	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	-	1,088	1,789	-	1,478	4,355	35	4	125	10	-	174
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	-	(9)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	34,146	47,856	-	8,598	90,600	438	29	3,376	82	-	3,925
Valor neto en libros												
Al 31 de diciembre de 2022	95,133	29,427	6,004	-	109,616	240,180	154	3	388	46	255	846
Al 31 de diciembre de 2021	95,133	30,515	7,444	-	111,094	244,186	156	7	453	30	-	646

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Derecho por la participación remanente en la edificación del Centro Comercial al final del contrato.
- La Compañía ha realizado la reclasificación del valor del derecho de recibir un bien futuro, relacionado a 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.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 la compañía realizó adquisiciones de activos para sus locales por un importe de aproximadamente S/726,000 (S/136,000 al 31 de diciembre de 2021).
- (d) 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 31 de diciembre 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.
- (e) 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.
- (f) Distribución de la depreciación del año -
- La depreciación de los años 2022 y 2021 ha sido distribuida de la siguiente manera:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de alquileres y otros servicios, nota 14	4,355	4,512
Gastos administrativos	174	209
	<hr/> 4,529	<hr/> 4,721

- (g) El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 asciende a aproximadamente a S/761,599,000 (S/789,817,000 al 31 de diciembre de 2021); el mismo que fue determinado mediante la aplicación de la metodología de flujos de caja descontados del negocio y sobre la base de tasaciones efectuadas por peritos profesionales independientes. En consecuencia, en opinión de la Gerencia, el valor en libros de las propiedades de inversión es recuperable durante su vida útil.

La Compañía no tiene restricciones que impidan la venta de sus propiedades de inversión. Asimismo, no existen obligaciones contractuales de compra, construcción, desarrollo, reparaciones, mantenimiento o mejoras de sus propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros (continuación)

Métodos de valoración

Método de costo directo

- (i) Los valores razonables fueron determinados utilizando la técnica de valorización basada en el enfoque costo directo, esto significa que las valuaciones realizadas por el tasador independiente se basaron en el análisis de reposición o sustitución, sin considerar los gastos generales ni la utilidad.
- (ii) El valor de las edificaciones se determina calculando el costo de reposición o de reproducción de las mismas como nuevas y deduciéndole de este costo la pérdida de valor ocasionada por la depreciación acumulada por deterioro físico, así como por obsolescencia funcional y/o económica, cuando corresponda.
- (iii) El valor del terreno se obtiene del estudio y análisis del mercado inmobiliario de la zona de estudio.

Método de flujo descontado

Según el método de flujos de efectivo descontados, el valor razonable se estima utilizando supuestos sobre las estimaciones de ingresos y gastos inherentes a la propiedad del activo, a lo largo de su vida útil, incluyendo además un valor terminal o de salida (por disposición o venta). Este método implica la proyección de una serie de flujos de efectivo relacionados con la participación sobre la propiedad. A esta serie estimada de flujos de efectivo, se le aplica una tasa de descuento de mercado a fin de determinar el valor presente de los flujos de efectivo asociados al activo. Por lo general, el valor terminal o de salida se determina en forma separada y difiere de la tasa de descuento.

La duración de los flujos de efectivo y la oportunidad específica en que se generan los ingresos y gastos se determinan mediante hechos o circunstancias, tales como revisiones o renovaciones de arrendamientos, subarrendamientos, remodelaciones o reacondicionamientos relacionados. Por lo general, la duración apropiada de los flujos de efectivo responde al comportamiento específico del mercado para esa clase de propiedad.

A continuación, se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas al alquiler de locales comerciales:

	Centros comerciales	
	2022	2021
Crecimiento real de ventas de operadores a largo plazo	0% - 0,5%	0% - 2%
Crecimiento real promedio de ingreso	0,3% - 0,4%	0,2% - 0,8%
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	2,80%	5,2% - 11,3%
Tasa de descuento real	6,37%	7,42%

Notas a los estados financieros (continuación)

Generalmente, los flujos de efectivo se estiman a partir del ingreso bruto menos la desocupación y los gastos no recuperables, pérdidas por incobrabilidad, incentivos de arrendamiento, costos de mantenimiento, costos y comisiones de agentes y demás gastos operativos y de gestión. Los flujos netos de efectivo junto con la estimación de los valores terminales o de salida anticipada al final del período de estimación, son luego descontados.

Los aumentos (disminuciones) significativos en el valor de arrendamiento por metro cuadrado por mes y en la tasa de crecimiento del ingreso por arrendamiento por año estimados de manera aislada podrían generar un valor razonable significativamente mayor (menor) de las propiedades. Los aumentos (disminuciones) significativos en la tasa de ocupación a largo plazo y en la tasa de descuento (y el valor terminal o de salida) en forma aislada podrían generar un valor razonable significativamente menor (mayor).

Por lo general, un cambio en el supuesto formulado para el valor del arrendamiento por metro cuadrado por mes es acompañado por:

- Un cambio en la misma dirección en la tasa de crecimiento del ingreso por arrendamiento por año y en la tasa de descuento (y del valor terminal o de salida).
- Un cambio en dirección opuesta en la tasa de ocupación a largo plazo.

La Compañía y sus Subsidiarias no tienen restricciones que impidan la venta de sus propiedades de inversión.

10. Transacciones con relacionadas

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos:		
Servicios de alquiler	10,313	11,097
Reembolso de gastos comunes	5,068	4,431
Otros	5	-
Gastos:		
Reembolso de gastos comunes	3,155	2,512
Servicio de administración	775	500
Intereses sobre préstamos recibidos	55	39
Otros	165	3
Otras transacciones:		
Préstamos recibidos (d)	-	4,300

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas (c)		
Mall Plaza Perú S.A.	15	488
Saga Falabella S.A.	613	334
Hipermercados Tottus S.A.	195	136
Falabella Corporativo Perú S.A.C.	29	3
Otras	2	2
	<hr/> 854	<hr/> 963
Cuentas por pagar comerciales a relacionadas (d)		
Mall Plaza	1,069	885
Saga Falabella S.A.	588	239
Falabella Corporativo Perú S.A.C.	384	40
Otras	-	1
	<hr/> 2,041	<hr/> 1,165
Cuentas por pagar no comerciales a relacionadas (e)		
Inverfal Perú S.A.	-	4,320
	<hr/> -	<hr/> 4,320
	<hr/> 2,041	<hr/> 5,485
Por plazo -		
Corriente	972	4,600
No corriente	1,069	885
	<hr/> 2,041	<hr/> 5,485

- (c) Las cuentas por cobrar comerciales a relacionadas corresponden, principalmente, a los servicios de alquiler y gastos comunes de los locales de la Compañía.
- (d) 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.
- (e) En abril 2021 se recibió un nuevo préstamo de Inverfal Perú S.A.A por un total de S/1,000,000 a una TEA de 0.47 por ciento, y fue cancelado en el mes de abril 2022. Por otro lado, en octubre 2021 se renovó el préstamo de S/3,3000,00 con Inverfal Perú S.A.A a una TEA de 2.13 por ciento, y fue cancelado en el mes de setiembre 2022.

Los préstamos detallados en el párrafo anterior, devengaron intereses por un importe de S/20,000.

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 2022:

	Al 01 de enero de 2021 S/(000)	(Cargo)/abono al estado de resultados S/(000)	Al 31 de diciembre de 2021 S/(000)	Cargo/abono al estado de resultados S/(000)	Al 31 de diciembre de 2022 S/(000)
Activo diferido					
Pérdida tributaria arrastrable, nota 13(d)	668	(668)	-	-	-
Otras provisiones	280	27	307	37	344
	<u>948</u>	<u>(641)</u>	<u>307</u>	<u>37</u>	<u>344</u>
Pasivo diferido					
Diferencias en tasas de amortización Intangibles	(2)	-	(2)	2	-
Diferencias en tasas de depreciación y mayores valores asignados	(21,106)	(474)	(21,580)	(516)	(22,096)
	<u>(21,108)</u>	<u>(474)</u>	<u>(21,582)</u>	<u>(514)</u>	<u>(22,096)</u>
Total pasivo diferido, neto	<u>(20,160)</u>	<u>(1,115)</u>	<u>(21,275)</u>	<u>(477)</u>	<u>(21,752)</u>

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Corriente	598	21
Diferido	<u>477</u>	<u>1,115</u>
	<u>1,075</u>	<u>1,136</u>

(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	5,156	100.00	5,263	100.00
Gasto teórico	1,521	29.50	1,553	29.50
Efecto sobre los (ingresos) gastos no deducibles				
Efecto neto de partidas permanentes	(446)	(8.65)	(417)	(7.92)
Impuesto a las ganancias	<u>1,075</u>	<u>20.85</u>	<u>1,136</u>	<u>21.58</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

12. Patrimonio neto

(a) Capital Emitido -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 31 de diciembre de 2022 y 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 31 de diciembre de 2022	93,292	360	93,292
Número al 31 de diciembre de 2021	93,292	360	93,292
Al 31 de diciembre de 2022			
	Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción - básica y diluida	4,081	93,292	0.044
Al 31 de diciembre de 2021			
	Utilidad (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción - básica y diluida	4,127	93,292	0.044

13. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (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 diciembre 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 31 de diciembre de 2022 y 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.

14. Costo de alquileres y otros servicios

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Gastos comunes	5,974	4,649
Depreciación, ver nota 9(f)	4,355	4,512
Impuesto predial y arbitrios	2,228	2,232
Gastos por seguros	333	478
	<hr/>	<hr/>
	12,890	11,871
	<hr/>	<hr/>

15. Ingresos por alquiler

- (a) Los ingresos por arrendamientos reconocidos por la Compañía durante el periodo 2022 y 2021 son como se muestra a continuación:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por alquileres y servicios	14,806	13,753
Ingresos por derecho de usufructo, nota 1(d)	4,250	4,226
	<hr/>	<hr/>
	19,056	17,979
	<hr/>	<hr/>

Notas a los estados financieros (continuación)

16. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés y liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada persona es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades. El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria, los cuales son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

(a) Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Directorio -

El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados, de ser el caso.

(ii) Gerencia -

La Gerencia es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos por el Directorio de la Compañía. Asimismo, gestiona la obtención de líneas de crédito a entidades financieras, cuando es necesario.

(b) Mitigación de riesgos -

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa contrarrestar los diferentes escenarios e identificar diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, riesgo de capital y riesgos de crédito.

Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de tipo de cambio.

(i) Riesgo de tasa de interés -

La política de la Compañía es mantener instrumentos financieros que devenguen tasas fijas de interés, por lo que los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. En este sentido, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Riesgo de tipo de cambio -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía tiene activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses en importes mínimos; por consiguiente, no está ampliamente expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las operaciones activas y pasivas, se realizan básicamente en moneda nacional. Las transacciones en moneda extranjera, de haber, se efectúan a las tasas de la oferta y la demanda.

Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. El activo de la Compañía que se encuentra expuesto a concentraciones significativas de riesgo crediticio corresponde a las cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito de los clientes es manejado por la Gerencia sujeto a las políticas, procedimientos y controles, debidamente establecidos. Los saldos pendientes de cuentas por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. Al 31 de diciembre de 2022, la máxima exposición al riesgo de crédito es el valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales y a entidades relacionadas, cuyos importes ascienden a S/436,000 (S/105,000 al 31 de diciembre de 2021) y S/854,000 (S/963,000 al 31 de diciembre de 2021), respectivamente.

Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito, solicitud de aportes de capital y/o manteniendo de los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente. La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de acceso a nuevos fondos ya sea vía financiamiento y/o solicitando aportes de capital y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento.

Las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del estado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, se realizarán principalmente en el periodo corriente (menor a un año), y son cubiertos principalmente en la cobranza de cuentas por cobrar y el flujo generado por las comisiones.

Gestión de capital -

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la Gerencia.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el estado de situación financiera son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía y sus Subsidiarias.

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por pagar comerciales	853	412
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2,041	5,485
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(28,150)</u>	<u>(40,846)</u>
Deuda neta (i)	(25,256)	(34,949)
Total patrimonio neto	<u>103,392</u>	<u>99,311</u>
Total deuda y patrimonio neto (ii)	<u>78,136</u>	<u>64,362</u>
Ratio de apalancamiento (i) / (ii)	<u>(32.32)%</u>	<u>(54.30)%</u>

17. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado, entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las metodologías y supuestos utilizados dependen de los términos y riesgos característicos de los distintos instrumentos financieros, e incluyen lo siguiente:

- El efectivo tiene un valor razonable que se aproxima a su valor en libros, debido al corto tiempo de vencimiento de estos instrumentos financieros.
- Las cuentas por cobrar tienen vencimientos corrientes, debido a ello la Gerencia considera que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
- En el caso de las cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar a entidades relacionadas, dado que corresponden a transacciones no complejas generadas durante el año, la Gerencia estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com/pe

©EY
All Rights Reserved.