

**Inmobiliaria SIC S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre 2019,  
junto con el dictamen de los auditores independientes



# **Inmobiliaria SIC S.A.**

## **Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 junto con el dictamen de los auditores independientes**

### **Contenido**

**Dictamen de los auditores independientes**

### **Estados financieros**

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



**Building a better  
working world**

Paredes, Burga & Asociados  
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

## Dictamen de los auditores independientes

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria SIC S.A., (una empresa subsidiaria de Falabella Perú S.A.A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 24 de octubre y 31 de diciembre de 2019; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales; ya sea debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de los Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Building a better  
working world

## Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria SIC S.A. al 31 de diciembre de 2019, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 24 de octubre y 31 de diciembre de 2019, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú,  
25 de febrero de 2020

Refrendado por:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Oscar Mere', written over a horizontal line.

Oscar Mere  
C.P.C.C. Matrícula No. 39990

A handwritten signature in black ink that reads 'Paredes, Bruga &amp; Asoc.'.

A long, thin, slightly curved horizontal line drawn in black ink, likely representing a signature or a checkmark.

## Inmobiliaria SIC S.A.

### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019

	Nota	2019 S/(000)
<b>Activo</b>		
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo	2.2(c)	8
Cuentas por cobrar comerciales	2.2(a.i) y 3	408
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.2(a.i) y 5(b)	1,543
<b>Total activo corriente</b>		<u>1,959</u>
Propiedades de inversión, neto	2.2(d) y 4	247,578
Muebles y enseres, neto	2.2(d) y 4	833
<b>Total activo no corriente</b>		<u>248,411</u>
<b>Total activo</b>		<u><u>250,370</u></u>
<b>Pasivo corriente</b>		
Cuentas por pagar comerciales		37
Otras cuentas por pagar		69
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.2(a.ii) y 5(b)	5,401
Ingresos diferidos	2.2(g) y 1(e)	4,221
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>9,728</u>
Ingresos diferidos	2.2(g) y 1(e)	130,551
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	2.2(h) y 6	19,285
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>149,836</u>
<b>Total pasivo</b>		<u>159,564</u>
<b>Patrimonio neto</b>	7	
Capital emitido		93,292
Primas de emisión		(499)
Resultados acumulados		(1,987)
<b>Total patrimonio neto</b>		<u>90,806</u>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<u><u>250,370</u></u>

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

## Inmobiliaria SIC S.A.

### Estado de resultados integrales

Por el periodo comprendido entre el 24 de octubre y 31 de diciembre de 2019

	<b>Nota</b>	<b>2019</b> S/(000)
Ingresos por alquileres	10	1,990
Costo de alquileres	2.2(g) y 9	<u>(903)</u>
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1,087</b>
Gastos administrativos	2.2(g) y 1(d)	<u>(3,997)</u>
<b>Pérdida por actividades de operación</b>		<b>(2,910)</b>
Gastos financieros		<u>(4)</u>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(2,914)</b>
Impuesto a las ganancias	2.2(h) y 6(b)	<u>927</u>
<b>Pérdida neta</b>		<b><u>(1,987)</u></b>
Otros resultados integrales		<u>-</u>
<b>Total resultados integrales</b>		<b><u>(1,987)</u></b>

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 el periodo comprendido entre el 24 de octubre y 31 de diciembre de 2019

	Capital social S/(000)	Prima de emisión S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Aporte inicial de capital	1	-	-	1
Efecto de escisión, nota 7	93,291	(499)	-	92,792
Pérdida neta	-	-	(1,987)	(1,987)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b><u>93,292</u></b>	<b><u>(499)</u></b>	<b><u>(1,987)</u></b>	<b><u>90,806</u></b>

## Inmobiliaria SIC S.A.

### Estado de flujos de efectivo

Por el periodo comprendido entre el 24 de octubre y 31 de diciembre de 2019

	<b>2019</b> S/(000)
<b>Actividades de operación</b>	
Pago a proveedores de bienes y servicios	(3,998)
<b>Efectivo utilizado en actividades de operación</b>	<u>(3,998)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>	
Aporte de capital	1
Préstamos recibidos de relacionadas	4,005
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>	<u>4,006</u>
<b>Aumento neto de efectivo</b>	<u>8</u>
<b>Efectivo neto al finalizar el ejercicio</b>	<u>8</u>
<b>Actividades que no generan flujo de efectivo</b>	
Activos adquiridos mediante escisión de bloque patrimonial	92,792

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

# Inmobiliaria SIC S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

### 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 98.39 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 2019, 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 de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Gerencia el 24 de febrero de 2020 y serán presentados para la aprobación del Directorio y de la Junta General de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, dichos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

(d) Proyecto de escisión -

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 esta conformado por los activos y pasivos relacionados a inmuebles ubicados en la ciudad de Lima y Arequipa.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Como consecuencia de esta transacción, la Compañía incrementó su patrimonio en aproximadamente S/92,792,000, siendo los activos netos recibidos a la fecha de escisión los siguientes:

	Total S/(000)
<b>Activos</b>	
Muebles y enseres, nota 4	720
Propiedades de inversión, nota 4	247,328
<b>Total activos</b>	<u>248,048</u>
<b>Pasivos</b>	
Ingresos diferidos (e)	135,044
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias, nota 6(a)	20,212
	<u>155,256</u>
<b>Patrimonio neto</b>	
Total activos netos	<u>92,792</u>

El impuesto al alcabala que pagó la Compañía por los inmuebles que recibió como consecuencia del proceso de escisión ascendió a S/3,997,000, el cual se presenta en el rubro "Gastos administrativos" del estado de resultados integrales.

- (e) 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; y se comprometió 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. Ambos conceptos fueron registrados por Saga Falabella con abono a ingresos diferidos y se amortizan de forma lineal a lo largo del plazo del contrato.

Como consecuencia de la escisión indicada en el literal (d) anterior, Saga Falabella S.A. cedió su posición contractual a la Compañía; por lo tanto, las propiedades de inversión e ingresos diferidos indicados anteriormente, han sido transferidos a la Compañía al 31 de diciembre de 2019.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Desde la fecha de la escisión hasta el 31 de diciembre de 2019, la Compañía reconoció ingresos relacionados al Contrato por un importe de S/340,000; asimismo, al 31 de diciembre de 2019, los ingresos diferidos relacionados al Contrato ascienden en total a S/134,704,000, de los cuales un importe de S/130,551,000 se presenta en el largo plazo.

### 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 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y vigentes al 31 de diciembre de 2019. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Soles (moneda funcional y de presentación), excepto cuando se indique lo contrario.

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 IASB, 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, cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

###### *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).

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

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 2019 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 efectivo, cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

### *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 pérdidas 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 2019, 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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no presenta partidas monetarias en moneda extranjera.

(c) 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (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.

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 2019:

	Años
<b>Propiedades de inversión</b>	
Edificios y otras construcciones	Entre 20 y 80
Instalaciones	Entre 10 y 20
Terminaciones	Entre 10 y 30
<b>Muebles y enseres</b>	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) Desvalorización de activos de larga duración -

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga duración pueda no ser recuperable, la Gerencia de la Compañía revisa el valor de dichos activos para verificar que no existe ningún deterioro permanente en su valor. Cuando el valor de los activos en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados integrales.

El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil.

(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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

(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 12.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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. 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

### 2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF requiere que la Gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones más significativas incluidas en los estados financieros se refieren básicamente a:

- Desvalorización de activos de larga duración, nota 2.2(f);
- Impuesto a las ganancias diferido, nota 2.2(h);
- Recuperación de activos tributarios diferidos, nota 2.2(h);
- Provisiones, nota 2.2(i);
- Contingencias, nota 2.2(j);
- Estimación para desvalorización de cuentas por cobrar nota 2.2(a);
- Vida útil de propiedades de inversión nota 2.2(d);
- Valor razonable de propiedades de inversión nota 2.2(d);

La Gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

### 2.4 Nuevos pronunciamientos contables -

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

- Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 "Definición de material", efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 enero 2020.
- Modificaciones a las NIIF 3 - "Combinaciones de negocios" efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 enero 2020.
- Modificaciones al Marco Conceptual de las NIIF, efectivas para períodos anuales que comiencen el 1 enero 2020.

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

## 3. Cuenta por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas principalmente en soles, tienen vencimiento corriente, no generan intereses y corresponden a servicios de alquiler del mes de diciembre de 2019.

En opinión de la Gerencia no es necesario constituir una provisión por deterioro porque están siendo cobradas de acuerdo a los plazos pactados.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. 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			Muebles y enseres
	Terrenos S/(000)	Edificios y otras construcciones S/(000)	Instalaciones y terminaciones S/(000)	Total S/(000)
<b>Costo</b>				
Saldo al 24 de octubre del 2019	-	-	-	-
Adiciones	-	8	565	131
Activo recibido mediante escisión de bloque patrimonial 1(d)	95,133	180,037	49,964	3,614
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>95,133</b>	<b>180,045</b>	<b>50,529</b>	<b>3,745</b>
<b>Depreciación acumulada</b>				
Saldo al 24 de octubre de 2019	-	-	-	-
Adiciones, nota 9	-	210	113	18
Activo recibido mediante escisión de bloque patrimonial 1(d)	-	34,879	42,927	2,894
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>-</b>	<b>35,089</b>	<b>43,040</b>	<b>2,912</b>
<b>Valor neto en libros</b>				
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>95,133</b>	<b>144,956</b>	<b>7,489</b>	<b>833</b>

(b) 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 retail del Grupo Falabella. Al 31 de diciembre de 2019, 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 5. Transacciones con relacionadas

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

	2019 S/(000)
<b>Ingresos:</b>	
Servicios de alquiler	967
Reembolso de gastos comunes	382
<b>Gastos:</b>	
Compras de propiedades de inversión, y muebles y enseres	704
Reembolso de gastos comunes	508
Servicios de administración	10
Intereses sobre préstamos recibidos	3
<b>Otras transacciones:</b>	
Préstamos recibidos (d)	4,005

(b) Como consecuencia de estas transacciones y de otras menores, los saldos de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	2019 S/(000)
<b>Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas (c)</b>	
Saga Falabella S.A.	995
Hipermercados Tottus S.A.	443
Otras	105
	<u>1,543</u>
<b>Cuentas por pagar comerciales a relacionadas (c)</b>	
Saga Falabella S.A.	1,393
Otras	3
	<u>1,396</u>
<b>Cuentas por pagar no comerciales a relacionadas (d)</b>	
Inverfal Perú S.A.	3,300
Falabella Perú S.A.A.	705
	<u>4,005</u>
	<u>5,401</u>
<b>Por plazo -</b>	
Corriente	5,401
No corriente	-
	<u>5,401</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (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 el mes de diciembre de 2019, la Compañía recibió préstamos de Inverfal Perú S.A y Falabella Perú S.A.A por un total de S/3,300,000 Y S/705,000, respectivamente, a tasas de interés efectivas anuales de entre 2.75 y 2.90 por ciento, los cuales tienen vencimiento hasta el primer trimestre del año 2020 y fueron utilizados para capital de trabajo.

### 6. Impuesto a las ganancias

- (a) Al 31 de diciembre de 2019, el impuesto a las ganancias diferido ha sido calculado sobre todas las diferencias temporales entre la base contable y tributaria de los activos y pasivos. A continuación, se presenta la composición y movimiento del rubro según las partidas que lo originaron:

	Al 24 de octubre de 2019 S/(000)	Escisión patrimonial, nota 1(d) S/(000)	(Cargo) / abono al estado de resultados integrales S/(000)	Al 31 de diciembre de 2019 S/(000)
<b>Activo diferido</b>				
Pérdida tributaria, nota 8(d)	-	-	981	981
Otras provisiones	-	170	2	172
	<u>-</u>	<u>170</u>	<u>983</u>	<u>1,153</u>
<b>Pasivo diferido</b>				
Diferencias en tasas de depreciación y mayores valores asignados	-	(20,382)	(56)	(20,438)
	<u>-</u>	<u>(20,382)</u>	<u>(56)</u>	<u>(20,438)</u>
<b>Pasivo diferido, neto</b>	<u>-</u>	<u>(20,212)</u>	<u>927</u>	<u>(19,285)</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) A continuación, se presenta, para el año 2019, la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias:

	2019	
	S/(000)	%
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(2,914 )	100.00
Impuesto teórico	(859)	29.5
Efecto neto de partidas permanentes e Ingresos no gravados	(68)	2.31
<b>Beneficio por impuesto a las ganancias</b>	<b>(927)</b>	<b>31.81</b>

### 7. Patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social inscrito de la Compañía está representado por 1,000 acciones cuyo valor es de S/1.00 soles por acción. Por otro lado, la suma de aproximadamente S/93,291,000 es producto de los acuerdos de escisión patrimonial adoptados en la Junta General de Accionistas de fecha 28 de noviembre de 2019 (ver nota 1), cuyas acciones representativas han sido emitidas y se encuentran en proceso de inscripción ante Registros Públicos.

### 8. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019.
- (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 a diciembre de 2019 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 2019.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) En el año 2019 no se registró gasto por impuesto a las ganancias corriente, debido a que no resultó renta imponible para su cómputo, sino pérdida tributaria arrastrable. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene una pérdida tributaria arrastrable de aproximadamente S/3,323,000.

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, hasta agotar su importe, al 50 por ciento de las rentas netas de tercera categoría que se obtengan en los ejercicios inmediatos posteriores.

La Gerencia de la Compañía, en cumplimiento de las normas contables, ha registrado al 31 de diciembre de 2019 el activo diferido resultante de la pérdida tributaria arrastrable por aproximadamente S/ 981,000.

- (e) Las principales normas tributarias emitidas durante el 2018 son las siguientes:
- (i) Se modificó, a partir del 01 de enero de 2019, el tratamiento aplicable a las regalías y retribuciones por servicios prestados por no domiciliados (Decreto Legislativo N°1369).
  - (ii) Se establecieron las normas que regulan la obligación de las personas jurídicas y/o entes jurídicos de informar la identificación de sus beneficiarios finales (Decreto Legislativo N°1372).
  - (iii) Se modificó el Código Tributario en la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario (Decreto Legislativo N°1422).
  - (iv) Se incluyeron modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta, con vigencia a partir del 1 de enero de 2019, para perfeccionar el tratamiento fiscal aplicable a (Decreto Legislativo N°1424):
    - El régimen de créditos contra el Impuesto a la Renta por impuestos pagados en el exterior;
    - La deducción de gastos por intereses para la determinación del Impuesto a la Renta empresarial; y
    - Se han establecido normas para el devengo de ingresos y gastos para fines tributarios a partir del 1 de enero de 2019 (Decreto Legislativo N° 1425).

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 9. Costo de alquileres y otros servicios

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

	2019 S/(000)
Gastos comunes	345
Depreciación, nota 4	341
Impuesto predial y arbitrios	188
Gastos por seguros	29
	<hr/>
	903
	<hr/>

### 10. Arrendamientos

(a) Los ingresos por arrendamientos reconocidos por la Compañía durante el periodo comprendido entre el 24 de octubre y el 31 de diciembre de 2019 son como se muestra a continuación:

	2019 S/(000)
Ingresos por alquileres y servicios	1,650
Ingresos por derecho de usufructo, nota 1(e)	340
	<hr/>
	1,990
	<hr/>

(b) La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento operativo sobre algunos locales e inmuebles, los cuales tienen plazos de entre 1 y 30 años. Los alquileres mínimos futuros por cobrar bajo arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes:

	2019 S/(000)
En un año	15,942
Entre uno y cinco años	16,232
Más de cinco años	16,232
	<hr/>
	48,406
	<hr/>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 11. 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 2019, la Compañía no tiene activos ni pasivos expresados en dólares estadounidenses; por consiguiente, no está 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. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es el valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales y a entidades relacionadas, cuyos importes ascienden a S/408,000 y S/1,543,000, 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### **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.

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.

### **12. 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 2019.

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

**Acerca de EY**

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

Para más información visite [ey.com/pe](https://ey.com/pe)

©EY

All Rights Reserved.