



ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 46

US\$ = Dólar estadounidense
S/ = Sol



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio de
Administradora del Comercio S.A.

8 de marzo de 2021

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Administradora del Comercio S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 28.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



8 de marzo de 2021
Administradora del Comercio S.A.

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

Opinión

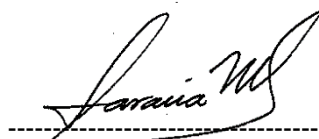
En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Administradora del Comercio S.A.** al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Otro Asunto

Los estados financieros de **Administradora del Comercio S.A.** al 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores independientes quienes, en su dictamen de fecha 6 de marzo de 2020, emitieron una opinión sin salvedades.

Gavoglio Apuntes y Asociados

Refrendado por


----- (socio)
Gustavo Villafana Trinidad
Contador Público Colegiado
Matrícula No.46192

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	Nota	Al 31 de diciembre de			Nota	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000			2020 S/000	2019 S/000
ACTIVOS				PASIVOS Y PATRIMONIO			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5,820	5,283	Obligaciones financieras	5 (d)	397	165
Inversiones a costo amortizado	7 (a)	1,098	-	Cuentas por pagar comerciales		129	98
Cartera de créditos, neta	8	1,699	1,708	Cuentas por pagar a entidades relacionadas		5	1
Cuentas por cobrar comerciales		536	724	Otras cuentas por pagar	13	930	1,055
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	23	1,159	410	Total pasivo corriente		<u>1,461</u>	<u>1,319</u>
Otras cuentas por cobrar	9	1,405	5,599				
Existencias	10	977	1,006	Pasivo no corriente			
Otros activos	11	1,132	964	Obligaciones financieras	5 (d)	340	27
Total activo corriente		<u>13,826</u>	<u>15,694</u>	Provisiones diversas	14	28,250	27,659
				Ingresos diferidos		104	104
Activo no corriente				Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	24	1,749	1,483
Inversiones a costo amortizado	7 (a)	12,580	12,580	Total pasivo no corriente		<u>30,443</u>	<u>29,273</u>
Cartera de créditos, neta	8	12,606	12,213	Total pasivo		<u>31,904</u>	<u>30,592</u>
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	23	270	270				
Otras cuentas por cobrar	9	1,875	1,928	Patrimonio			
Propiedades de inversión	12	11,812	10,910	Capital social	15	28,911	28,911
Mobiliario y equipo		380	409	Reserva legal		218	4,190
Activo por impuesto a las ganancias diferido	24	178	193	Resultados acumulados		(1,479)	(3,972)
Activo por derecho en uso	22	732	144	Total patrimonio		<u>27,650</u>	<u>29,129</u>
Otros activos	11	5,295	5,380				
Total activo no corriente		<u>45,728</u>	<u>44,027</u>				
				Total pasivo y patrimonio		<u>59,554</u>	<u>59,721</u>
Total activo		<u>59,554</u>	<u>59,721</u>				

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros.

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020	2019
		S/000	S/000
Ingresos de actividades ordinarias	16	3,107	7,954
Costo de ventas	17	(2,976)	(4,028)
Utilidad bruta		<u>131</u>	<u>3,926</u>
Valorización de propiedades de inversión	12	902	1,038
Gastos de administración	18	(2,306)	(2,674)
Provisión por pérdida crediticia esperada	8 (e)	(31)	(71)
Otros gastos, neto	20	(2,505)	(12,616)
Pérdida operativa		<u>(3,809)</u>	<u>(10,397)</u>
Ingresos financieros	21	1,475	2,086
Gastos financieros		(7)	(9)
Diferencia en cambio, neta	5 (c)	1,435	(426)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		<u>(906)</u>	<u>(8,746)</u>
Impuesto a las ganancias	25 (c)	(573)	(1,290)
Pérdida del año y total de resultados integrales		<u>(1,479)</u>	<u>(10,036)</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros.

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Número de acciones nota 15 (a) S/000	Capital Social nota 15 (a) S/000	Reserva Legal nota 15 (b) S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
Saldos al 1 enero de 2019	68,835,948	28,911	4,041	6,213	39,165
Pérdida neta del año	-	-	-	(10,036)	(10,036)
Asignación a reserva legal	-	-	149	(149)	-
Saldos al 31 diciembre de 2019	68,835,948	28,911	4,190	(3,972)	29,129
Pérdida neta del año	-	-	-	(1,479)	(1,479)
Aplicación de reserva legal	-	-	(3,972)	3,972	-
Saldos al 31 diciembre de 2020	68,835,948	28,911	218	(1,479)	27,650

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros.

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020	2019
		S/000	S/000
Efectivo proveniente de las actividades de operación			
Pérdida neta		(1,479)	(10,036)
Más (menos) ajustes a la (pérdida) utilidad neta			
Depreciación y amortización	18	346	138
Estimación de pérdida crediticia esperada para cuentas por cobrar comerciales	8(e)	31	71
Recuperos de cuentas por cobrar comerciales provisionadas	8(e)	(100)	(327)
Impuesto a las ganancias diferido	24	281	313
Valor razonable de las propiedades de inversión	12	(902)	(1,038)
Desvalorización de existencias		-	222
Otros ajustes		4	(383)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo			
Cuentas por cobrar comerciales		(196)	(2,822)
Otras cuentas por cobrar		4,247	(4,291)
Existencias		58	487
Otros activos		(83)	53
Activo por derecho de uso		(588)	(144)
Cuentas por pagar comerciales		31	(67)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		4	1
Otras cuentas por pagar e ingresos diferidos		420	(268)
Provisiones diversas		591	(4,160)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		(749)	43
(Apertura) liquidación de depósito a plazo	7(a)	(1,098)	19,030
Rescate de fondos mutuos		-	5,680
Flujo neto proveniente de las actividades de operación		818	2,502
Actividades de inversión			
Compra de mobiliario y equipo		(137)	(33)
Flujo neto utilizado en las actividades de inversión		(137)	(33)
Actividades de financiamiento			
Pagos cuotas por contratos de arrendamiento		(144)	(268)
Flujo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(144)	(268)
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		537	2,201
Efecto de diferencia de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	(67)
Saldo de efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año		5,283	3,149
Saldo de efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		5,820	5,283

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros.

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1 INFORMACION GENERAL

Administradora del Comercio S.A. (en adelante “la Compañía”) inició sus operaciones en Lima, Perú, en setiembre de 2004 mediante un proceso de reorganización simple del ex Banco de Comercio S.A., que consistió en la identificación y segregación de un bloque patrimonial compuesto por activos y pasivos que fueron transferidos como aporte a una nueva entidad que mantuvo el nombre de Banco de Comercio S.A. El bloque patrimonial no transferido quedó en poder del ex Banco de Comercio S.A., el cual cambió su denominación y objeto social por el de Administradora del Comercio S.A. La Compañía es subsidiaria directa de la Caja de Pensiones Militar Policial (en adelante “La Caja”), que posee el 99.37 por ciento de su capital social al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

El domicilio fiscal de la Compañía se encuentra ubicado en Av. Jorge Basadre Sector 2 Torre C-1 5to piso Of 506 - 507 No. 592 Int. 506, distrito de San Isidro, Lima, Perú.

Su actividad principal es brindar servicios y actividades inmobiliarias en general, incluyendo la compra-venta, arrendamiento y administración de inmuebles; y demás actividades complementarias. Asimismo, se dedica a la prestación de servicios y actividades en todos los ámbitos empresariales, en especial en las áreas de finanzas, mercado de capitales, logística, servicios de cobranzas o recupero de crédito y asesoría y consultoría empresarial en general.

Impactos COVID-19 -

Mediante Decreto Supremo No. 044 - 2020 - PCM de fecha 15 de marzo del 2020, el Gobierno Peruano decretó Estado de Emergencia a nivel nacional disponiendo, inicialmente, el aislamiento social obligatorio (restricciones a la libertad de tránsito y de reunión, entre otras medidas) por quince (15) días calendario para evitar la propagación del virus COVID -19, con excepción de aquellas personas involucradas en la comercialización de bienes y prestación servicios esenciales y conexos a estos.

Producto de ello, la Compañía y sus Gerencias realizaron las siguientes evaluaciones considerando el efecto en la posición de los saldos contables como parte de cada uno de los estados financieros:

- A nivel de ingresos, el impacto se vio reflejado en una disminución en los niveles de recuperos de la cartera de créditos y disminución de ingresos por la venta de existencias, afectado por un contexto en que las condiciones económicas y de mercado fueron desfavorables para la ejecución de dichas transacciones, sin embargo, se mantuvieron estables los niveles de los otros tipos de ingresos, neutralizando el efecto.
- No se tuvo cambio significativo en el capital social, en la cartera de inversiones y en el capital de trabajo.

En resumen, la Compañía ha evaluado cada rubro del Estado Financiero al 31 de diciembre del 2020, concluyendo que el estado de emergencia que atraviesa el país no ha tenido un impacto significativo en dichos estados financieros.

Asimismo, la Compañía como parte de su plan de negocios para el siguiente periodo está realizando acciones para recuperar el dinamismo de las cobranzas, y retomar negociaciones para cerrar contratos de ventas de inmuebles, además se esta realizando la negociación de contratos de alquiler de manera de mantener los ratios de ocupación a los niveles esperados; de igual manera la Compañía está evaluando la reducción de costos y gastos buscando la optimización de recursos.

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido aprobados para su emisión por la Gerencia el 19 de enero de 2021 y serán presentados al Directorio para su aprobación y luego puestos a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas que será convocada dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por la Junta General Accionistas en Asamblea de fecha 30 de junio de 2020.

2 BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Bases de preparación -

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

Los estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad de la Compañía de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por las inversiones a valor razonable con cambios en resultados y las propiedades de inversión; las cuales han sido medidas a su valor razonable.

Los estados financieros son presentados en soles, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía y todos los valores están redondeados a miles de soles (S/), 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 han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y vigentes a las fechas de los estados financieros.

b) Uso de juicios y estimados -

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que los cambios, si hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

i. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones -

Las estimaciones y supuestos más significativos considerados por la Gerencia en relación a los estados financieros son los siguientes:

- Provisión por pérdida crediticia esperada, nota 4 (a(v)).
- Provisión por desvalorización de existencias, nota 4 (c).
- Valor razonable de las propiedades de inversión, nota 4 (d).
- Deterioro del valor de activos no financieros, nota 4 (e).

- Estimación de provisiones por contingencias, nota 4 (h).
- Impuesto a las ganancias corriente y diferida, nota 4 (i).

ii. *Medición de los valores razonables* -

El valor razonable de los instrumentos financieros es divulgado en nota 27. 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.

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 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 a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

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. Asimismo, 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.

3 CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2020:

- (i) Definición de material - Modificaciones a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores” -

El IASB realizó modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros y NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores las cuales utilizan una definición consistente de materialidad en todas las Normas Internacionales de Información Financiera y en el Marco Conceptual para la Información Financiera, esta aclara cuándo la información es material e incorpora algunas guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

En particular, las modificaciones aclaran:

- Que la referencia a ocultar información aborda situaciones en las que el efecto es similar a omitir o falsear esa información, y que una entidad evalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y
- El significado de “usuarios primarios de los estados financieros de propósito general” a quienes se dirigen esos estados financieros, definiéndolos como “inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales” que deben basarse en los estados financieros de propósito general para obtener gran parte de la información financiera que necesitan.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros y no se espera que tenga futuros impactos en la Compañía.

(ii) Marco conceptual para la información financiera revisado -

El IASB ha emitido un Marco conceptual revisado que se utilizará en las decisiones para establecer normas con efecto inmediato.

Los cambios clave incluyen:

- Incrementa la importancia y participación de la administración o Gerencia en el objetivo de la preparación de la información financiera.
- Restablecer la prudencia como componente de la neutralidad.
- Definir a una entidad que informa, que puede ser una entidad legal o una parte de una entidad.
- Revisar las definiciones de un activo y un pasivo.
- Eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar guías sobre la baja de cuentas.
- Añadir guías sobre diferentes bases de medición.
- Indicar que la utilidad o pérdida es el indicador principal de desempeño y que, en principio, los ingresos y gastos en otros ingresos integrales deben reciclarse cuando esto mejore la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

No se realizaron cambios a ninguna de las normas contables actuales.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros y no se espera que tenga futuros impactos en la Compañía.

(iii) Enmienda a NIIF 16 “Arrendamientos” - Covid-19 relacionado a alquileres -

Esta enmienda fue emitida el 28 de mayo de 2020, es aplicable para períodos anuales que inicien el 1 de junio de 2020 y proporciona una exención en relación con el tratamiento contable de modificación a contratos de arrendamiento bajo NIIF16, a los arrendatarios que obtienen modificaciones a contratos de arrendamiento en el contexto del Covid-19 (períodos de gracia (“payment holidays”) y la prórroga en los pagos del arrendamiento).

La aplicación de esta enmienda no tuvo impacto significativo en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2020.

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2019:

(i) NIIF 16: Arrendamientos -

La Compañía aplicó la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual se reconocerá un activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial por un importe igual al pasivo por arrendamiento, el cual se mide al valor presente de los pagos por arrendamientos restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos del arrendatario en la fecha de aplicación inicial.

i. *Definición de un arrendamiento* -

Previamente, la Compañía determinó al comienzo del contrato si el acuerdo es o contiene un arrendamiento bajo la CINIIF 4: Determinación de si un Acuerdo es o contiene un Arrendamiento.

Ahora la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento con base en la definición de un arrendamiento.

Al momento de la transición, la Compañía escogió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de qué transacciones corresponden a arrendamientos. Aplicó la NIIF 16 solo a los contratos que previamente se habían identificado como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 4 no fueron reevaluados para determinar si existe un arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16. En consecuencia, la definición de arrendamiento bajo la NIIF 16 solo se aplicó a los contratos realizados o modificados el 1 de enero de 2019 o después.

ii. *Como arrendatario* -

Como arrendatario, la Compañía arrienda principalmente el inmueble donde están sus oficinas. En su calidad de arrendatario, la Compañía previamente clasificó los arrendamientos como operativos o financieros dependiendo de su evaluación respecto de si el arrendamiento transfería significativamente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente a la Compañía. Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por el arrendamiento del inmueble; es decir, está registrado contablemente.

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente.

No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, la Compañía ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

La Compañía usó las siguientes soluciones prácticas al aplicar la NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17. En particular, la Compañía:

- No reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos para los que el plazo de arrendamiento termina dentro de un plazo de 12 meses desde la fecha de aplicación inicial.
- No reconoció activos y pasivos por derecho de uso por arrendamientos de activos de bajo valor.

- Excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial.
- Usó razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.

iii. *Como arrendador* -

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión. La compañía ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos.

No se requiere que la Compañía realice ningún ajuste en la transición a la NIIF 16 respecto de los arrendamientos en los que actúa como arrendador, excepto en el caso de un sub-arrendamiento.

(ii) CINIIF 23: Incertidumbre sobre tratamientos tributarios -

La CINIIF 23 aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 Impuestos a las ganancias cuando existe incertidumbre sobre los impuestos a las ganancias.

Según la CINIIF 23, los pasivos o activos por impuestos inciertos se reconocen aplicando la definición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos de acuerdo con la NIC 12. Por lo tanto, esos saldos fiscales se presentan como activos o pasivos por impuestos corrientes o diferidos. Dichos saldos no se presentan como provisiones ni en otras líneas como otras cuentas por cobrar u otras cuentas por pagar.

La Compañía aplicó la CINIIF 23 a todos los impuestos actuales y diferidos si existe incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias y no ha tenido impacto producto de la transición y adopción. La Compañía considera que sus contingencias tributarias, están siendo medidos de forma que cumplan con los requisitos de la CINIIF 23.

Si hay incertidumbre sobre un tratamiento del impuesto sobre la renta, la Compañía considera si es probable que una autoridad fiscal acepte el tratamiento fiscal de la Compañía incluido o planeado para ser incluido en su presentación de impuestos. El supuesto subyacente en la evaluación es que una autoridad fiscal examinará todos los montos reportados y tendrá pleno conocimiento de toda la información relevante.

4 PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a. Instrumentos financieros -

i. *Reconocimiento y medición inicial* -

Las cuentas por cobrar comerciales, cartera de créditos e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. *Clasificación y medición posterior -*

• *Activos financieros -*

En su reconocimiento inicial, un activo financiero es clasificado a costo amortizado (instrumento de deuda), a valor razonable con cambios en otro resultado integral (instrumentos de deuda o instrumentos de patrimonio) o a valor razonable con cambios en resultados (instrumentos de deuda o instrumentos de patrimonio).

Los activos financieros no son posteriormente reclasificados después de su reconocimiento inicial, a menos que haya cambios en el modelo de negocios de la Compañía con respecto de la gestión de los activos financieros.

La Compañía mantiene instrumentos financieros en las siguientes categorías:

A costo amortizado -

Activos sobre la base de un modelo de negocios que es el de mantenerlos para obtener flujos de efectivo contractuales, son medidos posteriormente, a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Valor razonable con cambios en resultados -

La Compañía mantiene en esta clase a sus inversiones a valor razonable con cambio en resultados, los cuales son medidos posteriormente a valor razonable registrando los cambios de dicho valor en resultados del ejercicio.

Los activos financieros que no han sido clasificados a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultado integral, son clasificados en esta categoría.

• *Pasivos financieros -*

Otros pasivos financieros -

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (sin incluir tributos y provisiones).

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. *Baja de activos y pasivos financieros -*

Activos financieros -

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso

("pass through"); y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, sí ha transferido su control.

Pasivos financieros -

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

iv. Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es reportado en el estado de situación financiera si existe un derecho legal vigente en ese momento para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidar en términos netos o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

v. Deterioro de activos financieros -

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor nominal y se incluyen intereses (según corresponda al tipo de cartera), que son llevados al costo amortizado, usando el método de tasa de interés efectiva menos la estimación para incobrables. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrido en la adquisición, comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas originadas por la desvalorización son reconocidas en el Estado de Resultados, en el rubro de estimación para cuentas de cobranza dudosa.

El método utilizado para el deterioro es el simplificado, considerando que en la mayoría de las cuentas por cobrar de la Compañía no tienen el componente de financiamiento, están en situación de judicial o vencido, el método simplificado de la estimación del deterioro responderá a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida de la cuenta, tanto en el reconocimiento inicial como en períodos posteriores; usando este método la compañía no tiene impacto significativo en el estado de resultados de la empresa.

b. Efectivo y equivalentes al efectivo -

El efectivo y equivalentes al efectivo en el estado de situación financiera comprende los depósitos en bancos con vencimientos originales menores a 90 días desde su fecha de adquisición. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo y los depósitos a plazo con vencimientos originales menores a 90 días.

c. Existencias -

Comprenden los bienes muebles e inmuebles recibidos por ejecución de garantías, las cuales respaldaban operaciones de la cartera de créditos y que se valúan al costo o valor neto de realización, el menor; los cuales son puestos en venta para realizarlos. La estimación para desvalorización de existencias resulta de la comparación del valor neto de realización con el valor de libros.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones en base a los precios de mercado de la fecha de presentación de la información financiera, menos los gastos de venta variables que sean necesarios para su comercialización.

Las existencias se originan también cuando existe un cambio en el uso de inmuebles mantenidos como propiedades de inversión evidenciado, principalmente, por el inicio de un desarrollo urbano inmobiliario; los cuales son reclasificados al rubro “Existencias” a su valor razonable a la fecha de reclasificación, ver párrafo (e) siguiente.

d. Propiedades de inversión -

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o ambas y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen las propiedades que están en proceso de desarrollo para su uso como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción, impuestos, honorarios legales y cuando son aplicables los costos por préstamos. El importe en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una propiedad de inversión existente en el momento en que se incurren dichos costos, si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del período sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos a la Compañía, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados integrales. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando se disponen vía su venta. Cuando la Compañía vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Durante los años 2020 y de 2019 no ha habido ventas de propiedades de inversión.

En el caso de que una propiedad de inversión cambie su uso, evidenciado por el inicio de un desarrollo inmobiliario con una visión de venta y no de continuar con la generación de rentas o apreciación de valor, la propiedad se transfiere al rubro de “Existencias”. El costo atribuido para propósitos de registro contable como existencias está representado por el valor razonable a la fecha de cambio de uso.

e. Deterioro del valor de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo de larga duración 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 venta, 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 (UGE) 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 venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondiente a las operaciones continuas se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del período 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 hayan 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 integrales.

f. Inmuebles en litigio -

La Compañía mantiene inmuebles que se encuentran en litigio, dichos inmuebles son de su propiedad y se encuentran en proceso de recuperación mediante acciones legales para el desalojo de los actuales ocupantes de dichos inmuebles. Estos inmuebles se registran inicialmente al costo, que corresponde al valor insoluto de la deuda, como parte del rubro "Otros activos" y posteriormente cuando son recuperados estos inmuebles son reclasificados como parte del rubro "Existencias" o como "Propiedades de inversión" en función a las expectativas de la Gerencia. Una vez reclasificados a los rubros correspondientes estos son valorizados siguiendo los criterios de valorización detallados en esta nota, según corresponda.

g. Beneficios de los empleados -

Participación en las utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades equivalente a 5% de la renta imponible determinada de acuerdo con las normas tributarias vigentes.

Gratificaciones -

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el Perú; las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y en diciembre de cada año.

Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal de la Compañía corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente

a una remuneración vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

Vacaciones -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal resultante de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado de situación financiera.

h. Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que la Compañía espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado de resultados integrales.

i. Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos corrientes por impuesto a las ganancias corriente se miden por los importes que se esperan recuperar o pagar a la Administración Tributaria. Las tasas impositivas y las leyes tributarias fiscales utilizadas para computar el impuesto son aquellas que están aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentra próximo a completarse a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

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.

El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anularán. Los activos diferidos son reconocidos cuando es probable que existan beneficios tributarios futuros suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del estado de situación financiera, la Gerencia evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos; reconociendo un activo diferido previamente no reconocido en la medida en que sea probable que los beneficios futuros tributarios permitan su recuperabilidad o reduciendo un activo diferido en la medida en que no sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros suficientes para permitir que se utilice parte o todo el activo diferido reconocido contablemente.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que no sea probable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido a ser utilizado.

Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado de situación financiera y son reconocidos en la medida que sea probable que la utilidad imponible futura permita recuperar el activo diferido. El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anulan.

Los activos y pasivos diferidos son medidos con las tasas legales que se esperan aplicar en el año en el que el activo es realizado o el pasivo es liquidado, sobre la base de las tasas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha del estado de situación financiera.

El importe en libros de los activos y pasivos por impuestos diferidos puede cambiar, incluso cuando no haya cambiado el importe de las diferencias temporales, debido a un cambio en la tasa del impuesto a la renta. El efecto del cambio en el impuesto diferido, correspondiente al cambio de tasa, se reconocerá en el estado de resultados del período, excepto en las partidas previamente reconocidas fuera del estado de resultados integrales (sea en otro resultados integrales o directamente en el patrimonio).

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.

j. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Según lo descrito en el párrafo 31 de la NIIF 15, una entidad debe reconocer los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos (es decir, uno o varios activos) al cliente, cuando un activo se transfiere, cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control del activo. Es importante tener en cuenta que para cada obligación de desempeño identificada, una entidad determinará el comienzo del contrato, si satisface la obligación de desempeño a lo largo del tiempo o si se satisface la obligación de desempeño en un momento determinado. Si una entidad no satisface una obligación de desempeño a lo largo del tiempo, dicha obligación de desempeño se satisface en un momento determinado, como es el caso de Administradora de Comercio.

A continuación, se describe la naturaleza y efectos para las políticas contables producto de la adopción de la NIIF 15.

Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes, con independencia de la cesión o no del título legal de propiedad;
- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- Los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Empresa; y,
- Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.
- Las ventas de inmuebles son al contado.

Los ingresos por intereses y comisiones de créditos son reconocidos utilizando el método de la tasa de interés efectiva, conforme se devengan, excepto por los intereses de créditos vencidos y en cobranza judicial, que se reconocen conforme se perciben.

Los ingresos por cesión de derechos y ganancia de capital, se reconocen, según sea el caso, cuando:

- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- Los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la empresa;

Los ingresos por alquiler de inmuebles se reconocen cuando se ha prestado el servicio mensualmente, si el cliente paga de manera adelantada por el servicio de alquiler dicho ingreso se difiere.

Los ingresos por servicio de administración de inmuebles se reconocen de acuerdo al servicio prestado de manera mensual.

Los ingresos operacionales detallados corresponden a una sola obligación de desempeño, no hay obligaciones que satisfacer a lo largo del tiempo.

k. Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de ventas de los bienes adjudicados por ejecución de garantías incluidos en el rubro de existencias se registra cuando se transfiere al comprador los riesgos y beneficios de la propiedad de dichos bienes.

Los gastos por cargos de servicio de alquileres de inmuebles se registran a medida que estos son brindados, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por el correspondiente servicio por alquiler.

Los costos relacionados con la recuperación de cartera corresponden a los desembolsos realizados por la adquisición de cartera y los desembolsos incurridos en la gestión de cobranza de créditos y se registran cuando se devengan.

Los otros 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.

l. Arrendamientos -

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado.

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía usa la definición de arrendamiento incluida en la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2019 o después.

i. Como arrendatario -

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. No obstante, en el caso de los arrendamientos de propiedades, la Compañía ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que la Compañía va a ejercer una opción de compra.

En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos de la Compañía. Por lo general, la Compañía usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- Pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que el Grupo tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación del Grupo del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor -

La Compañía ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

ii. *Como arrendador -*

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

La Compañía aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento. La Compañía además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los 'otros ingresos'.

Generalmente, las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador en el período comparativo no diferían de la NIIF 16.

m. *Contingencias -*

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

n. *Transacciones en moneda extranjera -*

La Compañía ha determinado que su moneda funcional y de presentación es el Sol (S/).

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de liquidación de las operaciones o del estado de situación financiera, las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta", en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Los activos y pasivos no monetarios se registran en la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

o. Políticas contables significativas no vigentes -

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2020 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

- Modificación de la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes
- Contratos Onerosos - Costo de cumplir un contrato - Enmiendas a la NIC 37
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020.

5 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a vinculadas y otras cuentas por pagar. El principal objetivo de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y ofrecer garantías para respaldar sus operaciones. La Compañía mantiene efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cartera de créditos, cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar que provienen directamente de sus operaciones. La Compañía mantiene también inversiones financieras mantenidas hasta el vencimiento.

En este sentido, el riesgo es inherente a las actividades de la Compañía; sin embargo, es gestionado 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 riesgos es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada individuo dentro de la misma es responsable por las exposiciones al 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. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

a. Estructura de gestión de riesgos -

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

Directorio -

El Directorio es el responsable del enfoque general para el manejo de riesgos y de la aprobación de las políticas y estrategias vigentes a la fecha. 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 e instrumentos financieros no derivados, de ser el caso.

Gerencia general -

La Gerencia General de la Compañía supervisa el manejo de los riesgos de la Compañía. Asimismo, brinda seguridad sobre los procedimientos y riesgos financieros que estén identificados, medidos y gestionados de acuerdo con los lineamientos del Directorio. La Gerencia revisa y acuerda las políticas para el manejo de cada uno de los riesgos según lo descrito en esta nota más adelante.

b. Mitigación de riesgos -

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifican diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera y riesgos de crédito.

La Compañía está expuesta a los riesgos de: crédito, mercado, liquidez y gestión de capital:

i. *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. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cartera de créditos, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos e instituciones financieras, transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

Cartera de créditos -

La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a la cartera de créditos y cuentas por cobrar comerciales. En general, no se mantienen concentraciones de cuentas por cobrar comerciales. La Compañía realiza una evaluación sobre el riesgo de cobrabilidad de la cartera de créditos y las cuentas por cobrar comerciales para determinar la respectiva provisión. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar (nota 7).

Inversiones financieras y depósitos en bancos -

Este riesgo es manejado de acuerdo con los principios proporcionados por la Gerencia para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito de los componentes de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, proviene del rubro efectivo y equivalentes al efectivo, inversiones financieras y otras cuentas por cobrar. Los saldos bancarios se encuentran depositados en instituciones financieras peruanas de reconocido prestigio.

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas -

Debido a la naturaleza de estas cuentas, el riesgo de crédito es bajo porque se trata de transacciones con relacionadas, cuyas deudas son cobradas o liquidadas en su mayoría en el corto plazo.

En opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene concentración de riesgo crediticio significativo al 31 de diciembre 2020 y de 2019.

c. 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 riesgos de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable de los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de la Compañía es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus

posiciones activas, pasivas y fuera de balance en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente Soles (moneda funcional) y Dólares estadounidenses. La Gerencia monitorea este riesgo a través del análisis de las variables macro-económicas del país.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2020, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en Dólares estadounidenses fueron de S/3.618 por US\$1 para la compra y S/3.624 por US\$1 para la venta (S/3.311 por US\$1 para la compra y S/3,317 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2019).

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Compañía tiene los siguientes activos y pasivos:

	<u>2020</u> <u>US\$000</u>	<u>2019</u> <u>US\$000</u>
Activos		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1,483	1,532
Cartera de créditos, neta	2,723	2,862
Otras cuentas por cobrar	<u>308</u>	<u>1,269</u>
	<u>4,514</u>	<u>5,663</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(220)	(60)
Otras cuentas por pagar	(66)	(45)
Cuentas por pagar comerciales	<u>(1)</u>	<u>(4)</u>
	<u>(287)</u>	<u>(109)</u>
Posición activa, neta	<u>4,227</u>	<u>5,554</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Compañía no tiene operaciones vigentes con productos derivados para reducir o minimizar el riesgo de cambio. Durante el año 2020, diferencia de cambio, neta generó una ganancia de miles de S/1,435, (pérdida de miles de S/426 en 2019) que se muestra en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados y otros resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los Dólares estadounidenses (la única moneda distinta a la moneda funcional en que la Compañía tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2020 y de 2019), en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del Dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales antes del impuesto a las ganancias. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados y otros resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

	<u>Cambio en</u> <u>tasas de cambio</u>	<u>(Pérdida) ganancia</u> <u>antes de impuestos</u>	
		<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Devaluación			
Soles	5%	(805)	(953)
Soles	10%	(1,609)	(1,905)
Revaluación			
Soles	5%	805	953
Soles	10%	1,609	1,905

Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Compañía no mantiene una exposición significativa al riesgo de cambios en las tasas de interés de mercado debido a que no presenta instrumentos financieros con tasas de interés variables.

d. 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 y/o manteniendo 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 financiamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito de ser requerido.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del estado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	<u>Menor a un año</u> S/000	<u>Más de un año</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Al 31 de diciembre de 2020			
Cuentas por pagar comerciales	129	-	129
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5	-	5
Obligaciones financieras - corto plazo	-	397	397
Obligaciones financieras - largo plazo	-	340	340
Total pasivos	<u>134</u>	<u>737</u>	<u>871</u>
Al 31 de diciembre de 2019			
Cuentas por pagar comerciales	98	-	98
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1	-	1
Obligaciones financieras - corto plazo	-	165	165
Obligaciones financieras - largo plazo	-	27	27
Total pasivos	<u>99</u>	<u>192</u>	<u>291</u>

e. Gestión de capital -

La Compañía gestiona activamente una base de capital con el fin de cubrir los riesgos inherentes a sus actividades. La adecuación de capital de la Compañía es controlada usando, entre otras medidas, ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando gestiona el capital están orientados hacia un concepto más amplio que el del patrimonio que se muestra en el estado de situación financiera. Dichos objetivos 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; (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

La Compañía controla el capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre el pasivo total y el patrimonio:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Total pasivo	31,904	30,592
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6,918)	(5,283)
	24,986	25,309
Patrimonio	<u>27,650</u>	<u>29,129</u>
Índice deuda - Capital	<u>0.90</u>	<u>0.87</u>

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Caja	-	1
Fondos fijos	7	7
Cuentas ahorro (a)	3,558	4,857
Cuentas corrientes (a)	<u>2,255</u>	<u>418</u>
	<u>5,820</u>	<u>5,283</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, las cuentas corrientes y de ahorros se mantienen en bancos locales, están denominadas en soles y dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y generan interés a tasa de mercado (notas 21 y 23).

7 INVERSIONES FINANCIERAS

a. Al costo amortizado -

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo corresponde a un depósito a plazo en soles con el Banco del Comercio S.A. por S/1,098 mil que devenga intereses a una tasa efectiva anual de 1% con vencimiento a 360 días. Durante los años 2020 y 2019, la Compañía registró miles de S/49 y miles de S/259, respectivamente, como ganancia por intereses en la cuenta "Intereses sobre depósitos" del rubro "Ingresos financieros" del estado de resultados y otros resultados integrales (notas 21 y 23).

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, comprenden bonos emitidos por el Banco de Comercio S.A. por un valor nominal de S/5,000 mil y S/7,580 mil; los bonos fueron adquiridos el 31 de julio de 2016 y 1 de junio de 2012, respectivamente, ambos se encuentran denominados en soles y remuneran una tasa de interés de 12.50% anual y 10.05% anual, respectivamente, con vencimiento en junio de 2026 y junio de 2022, respectivamente (nota 21 y 23).

Durante los años 2020 y 2019, las ganancias por intereses devengados ascendieron a aproximadamente a miles de S/1,384 y miles de S/1,392, respectivamente y se presentaron en la cuenta "Intereses de bonos del Banco de Comercio S.A." del rubro "Ingresos financieros" del estado de resultados integrales (notas 21 y 23).

b. A valor razonable con cambios en resultados -

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía no mantiene inversiones a valor razonable con cambios en resultados. Durante el año 2019, la Compañía mantuvo participación en fondos mutuos administrados por entidades no relacionadas por miles S/ 5,680, cuya ganancia por rendimientos devengados ascendió aproximadamente a miles de S/126, y se presentaron en la cuenta "Rendimiento de fondos mutuos" del rubro "Ingresos financieros" del estado de resultados integrales (nota 21).

8 CARTERA DE CREDITOS, NETA

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Cartera original, neta (i)	2,479	2,362
Cartera adquirida, neta (ii)	<u>11,826</u>	<u>11,559</u>
	<u>14,305</u>	<u>13,921</u>

i. Cartera original -

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Créditos refinanciados, vencidos y en cobranza judicial (a)	45,001	42,054
Provisión de pérdida crediticia (e)	<u>(42,522)</u>	<u>(39,693)</u>
	<u>2,479</u>	<u>2,362</u>

(a) Corresponde a créditos desembolsados hasta setiembre de 2004, cuando la Compañía realizaba operaciones bancarias (nota 1(a)). Dichos créditos se encuentran provisionados en función a las garantías que lo respaldan y la capacidad de pago del deudor. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, aproximadamente el 77% de los créditos se encuentran expresados en moneda extranjera respectivamente.

ii. Cartera adquirida -

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Créditos comerciales (b)	12,734	12,172
Créditos hipotecario y galerías (c)	2,462	2,472
Créditos convenio (d)	<u>389</u>	<u>384</u>
	15,585	15,028
Provisión de pérdida crediticia (e)	<u>(3,759)</u>	<u>(3,469)</u>
	<u>11,826</u>	<u>11,559</u>

(b) Corresponde a la compra de cartera a la Caja de Pensiones Militar Policial, realizada en el año 2007, donde la Compañía adquirió aproximadamente miles de US\$1,799 (equivalente a miles de S/5,391) de créditos comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2015, la Compañía adquirió una cartera castigada del Banco de Comercio S.A., por aproximadamente miles de S/89 y miles de US\$1,747. Incluye la compra de cartera al Banco de Crédito del Perú en agosto de 2019, por miles S/4,024 y miles US\$501.

- (c) Corresponde a las compras de cartera realizadas entre los años 2008 y 2010 a la Caja de Pensiones Militar Policial. La Compañía adquirió aproximadamente miles de S/15,402 de créditos hipotecarios y aproximadamente miles de S/7,870 de créditos inmobiliarios. Estos créditos se encuentran principalmente garantizados por las tiendas en galerías y por inmuebles. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el 100% de los créditos se encuentran expresados en moneda extranjera.
- (d) Corresponde a las compras de cartera realizadas entre los años 2009 y 2011 a la Caja de Pensiones Militar Policial. La Compañía adquirió aproximadamente miles de S/16,732 de créditos convenio. Los créditos por convenio, dado la naturaleza de la operación de descuento por planilla, no presentan garantías.
- (e) El movimiento de la provisión por pérdida crediticia para la cartera de créditos al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, se resume como sigue:

	<u>2020</u>			<u>2019</u>
	<u>S/000</u> Original	<u>S/000</u> Adquirida	<u>S/000</u> Total	<u>S/000</u> Total
Saldo inicial	39,176	3,986	43,162	44,770
Adiciones	27	4	31	72
Recupero (Nota 20)	(88)	(12)	(100)	(327)
Castigos	-	-	-	(730)
Diferencia en cambio	<u>2,902</u>	<u>286</u>	<u>3,189</u>	<u>(623)</u>
	<u>42,017</u>	<u>4,264</u>	<u>46,281</u>	<u>43,162</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, el saldo de esta estimación cubre adecuadamente el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

9 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar no provisionadas		
Pagos a cuenta del impuesto a la renta (f)	1,875	1,875
Otros (h)	<u>1,405</u>	<u>5,652</u>
	<u>3,280</u>	<u>7,527</u>
Cuentas por cobrar provisionadas		
Cuentas por cobrar no recuperadas por contratos de arrendamiento financiero resueltos (a)	5,991	5,498
Reclamos a SUNAT (b)	1,209	1,141
Otros pagos por cuentas de terceros (c)	1,081	1,069
Préstamos y reclamos a terceros (d)	946	897
Impuesto temporal a los activos netos (e)	<u>465</u>	<u>465</u>
	9,692	9,070
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar (g)	<u>(9,692)</u>	<u>(9,070)</u>
	<u>3,280</u>	<u>7,527</u>
Porción corriente	1,405	5,599
Porción no corriente	<u>1,875</u>	<u>1,928</u>
	<u>3,280</u>	<u>7,527</u>

- (a) Corresponde a cuentas por cobrar en proceso de recuperación por contratos resueltos de arrendamiento financiero provenientes de los préstamos adquiridos al Banco de Comercio S.A. Estos importes se encuentran íntegramente provisionados.
- (b) Corresponden a fondos sujetos a restricción por retenciones judiciales de años anteriores, los cuales se encuentran íntegramente provisionados.
- (c) Corresponde a préstamos y cuentas por cobrar diversas adquiridas en la reorganización del ex-Banco de comercio S.A. Estos importes se encuentran íntegramente provisionados.
- (d) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, corresponde principalmente a reclamos de años anteriores a Promet S.A. por aproximadamente miles de S/371 íntegramente provisionado.
- (e) Corresponde a los pagos por impuesto temporal a los activos - ITAN de años anteriores. Estos importes se encuentran íntegramente provisionados, debido a que en el momento de la declaración no se solicitó su devolución de acuerdo con los procedimientos establecidos por la normativa vigente.
- (f) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, corresponde a pagos a cuenta del año 1998 por aproximadamente miles de S/1,876 y que, a la fecha de este informe, no han sido aplicados al pago de impuesto a la renta debido a que la Compañía mantiene procesos administrativos ante la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y el Tribunal Fiscal pendientes de resolver (nota 24).

En opinión de la Gerencia de la Compañía y la de sus asesores legales, no es requerido realizar una provisión por la recuperabilidad de estos activos dado que estos importes representan derechos reales de la Compañía y los respectivos reclamos administrativos aún no han sido resueltos en forma definitiva; los cuales se esperan resulten favorables a la Compañía (nota 24).

- (g) A continuación, se presenta el movimiento de la provisión por pérdida crediticia de otras cuentas por cobrar:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	9,070	9,187
Diferencia en cambio	<u>622</u>	(<u>117</u>)
Saldo final	<u><u>9,692</u></u>	<u><u>9,070</u></u>

En opinión de la Gerencia, la estimación por deterioro de otras cuentas por cobrar se encuentra adecuadamente estimada y cubre el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

- (h) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde, principalmente, a préstamos a personal y otros por miles de S/82, cuentas por cobrar a terceros por miles de S/216, reclamos a Sunat por miles de S/195, cuenta por cobrar juzgado laboral por miles de S/543, garantía de alquiler por miles de S/296 y otras cuentas por cobrar menores por miles de S/73. Todas estas cuentas están respaldadas y se van a realizar según su naturaleza de cada cuenta.

10 EXISTENCIAS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Inmuebles (a)	977	1,006
	<u>977</u>	<u>1,006</u>
Menos		
Estimación por desvalorización de existencias	-	-
	<u>977</u>	<u>1,006</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, corresponden a 27 y 28 inmuebles de propiedad de la Compañía, respectivamente, por un importe de aproximadamente miles de S/977 y miles de S/1,006, respectivamente.

Durante el año 2020, la Compañía vendió 2 inmuebles por un valor de aproximadamente miles de S/483, generando una utilidad de aproximadamente por miles de S/360.

Durante el año 2019, la Compañía vendió 7 inmuebles por un valor de aproximadamente miles de S/3,057, generando una utilidad de aproximadamente por miles de S/2,370 (nota 16).

11 OTROS ACTIVOS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> <u>S/0000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Inmuebles en litigio (a)	5,295	5,380
Impuesto temporal a los activos netos – ITAN (b)	<u>1,132</u>	<u>964</u>
	<u>6,427</u>	<u>6,344</u>
Porción corriente	1,132	964
Porción no corriente	<u>5,295</u>	<u>5,380</u>
	<u>6,427</u>	<u>6,344</u>

- (a) En el mes de diciembre de 2008, la Compañía adquirió 429 inmuebles a la Caja de Pensiones Militar Policial por aproximadamente miles de S/20,559. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía aún mantiene 63 y 64 inmuebles, respectivamente. Estos son de su propiedad y actualmente se encuentran en proceso de recuperación mediante acciones legales para el desalojo de los actuales ocupantes de dichos inmuebles.

El movimiento de los inmuebles en litigio al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, se resume como sigue:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	5,380	5,442
Recupero de inmuebles en litigios	8	-
Recupero de inmuebles reclasificados a existencias	(93)	(62)
Saldo final	<u>5,295</u>	<u>5,380</u>

Durante el año 2020, se recuperaron 1 inmueble por un valor total de aproximadamente miles de S/93; los cuales fueron transferidos a existencias. Durante el año 2019, se recuperaron 2 inmuebles por un valor total de aproximadamente miles de S/62; los cuales fueron transferidos a existencias.

- (b) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, corresponden al Impuesto Temporal a los Activos Netos de los períodos 2009 a 2016, los cuales no fueron aplicados con el impuesto a la renta corriente debido a la pérdida tributaria que mantuvo la Compañía en dichos períodos. En opinión de la Gerencia de la Compañía y la de sus asesores legales, el impuesto respectivo podrá ser recuperado y/o aplicado a futuras deudas tributarias.

12 PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Edificaciones	9,199	8,297
Terrenos	<u>2,613</u>	<u>2,613</u>
	<u>11,812</u>	<u>10,910</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, comprenden el valor razonable de terrenos y edificaciones, los cuales fueron determinados sobre la base de tasaciones efectuadas por peritos independientes.

A continuación, se detalla los terrenos y edificaciones mantenidos por la Compañía:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Galería Santa Rosa	8,779	8,113
Galería Yuyi	2,465	2,278
Galería Santa Patricia I	398	364
Galería Santa Patricia II	83	76
Galería San Martín	<u>87</u>	<u>79</u>
	<u>11,812</u>	<u>10,910</u>

A continuación, se presenta el movimiento del rubro al 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	10,910	10,221
Valorización de propiedades de inversión	902	1,038
Venta de propiedades de inversión	-	(412)
Nueva propiedad proveniente de dación en pago	-	50
Nuevas propiedades de inversión - Reclasificada de otros activos	-	13
Saldo final	<u>11,812</u>	<u>10,910</u>

A continuación, se presentan los ingresos y gastos operativos generados por las propiedades de inversión:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Ingresos por alquileres de propiedades de inversión (Nota 16)	532	537
Gastos directos de operación generado por alquileres de propiedades de inversión	(212)	(193)

Las propiedades de inversión corresponden a locales comerciales ubicados en la zona comercial de Gamarra, la Victoria – Perú. En opinión de la Gerencia de la Compañía, dichas propiedades de inversión no mantienen restricciones sobre la posibilidad de disponerlos y/o ser vendidos, ni tienen asumidas obligaciones financieras contractuales respecto de comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión, o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento o ampliaciones. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, los valores razonables de las propiedades de inversión se basaron en valuaciones realizadas por un perito tasador independiente.

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Depósitos no identificados de clientes (a)	304	166
Remuneraciones y participaciones por pagar	421	446
Impuesto a las ganancias por pagar, neto, (b)	14	265
Depósitos en garantía de clientes	95	85
Otros	<u>96</u>	<u>93</u>
	<u>930</u>	<u>1,055</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el saldo corresponde a abonos no identificados realizados por los clientes de la Compañía para la cancelación de sus obligaciones, los cuales se encuentran pendientes de aplicación.

(b) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía ha registrado una provisión para el pago de impuesto a la renta por aproximadamente miles de S/292 y miles de S/977, respectivamente y créditos por los pagos a cuenta por miles de S/279 y miles de S/712, respectivamente.

14 PROVISIONES DIVERSAS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Provisiones tributarias (a)	24,794	24,272
Provisiones para créditos contingentes (b)	3,059	3,022
Provisiones por litigios	<u>397</u>	<u>365</u>
	<u>28,250</u>	<u>27,659</u>

(a) Corresponde a provisiones por contingencias tributarias las cuales, en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, es probable que deban ser pagados por la Compañía a la SUNAT. Estas contingencias se refieren a provisiones por impuesto a la renta e IGV de los años 1996 al 2000 tal como se describe en la nota 25.

La Compañía recibió la Resolución del Tribunal Fiscal No. 1082-11-2018 de fecha 28 de diciembre de 2018, respecto a procesos judiciales que mantiene con la Superintendencia de Administración Tributaria, relacionada a divergencias en la determinación de Impuesto a la Renta y Otros, de los años 1998 al 2000. La Gerencia de la Compañía y sus asesores legales han efectuado una evaluación de dicha Resolución no identificando un impacto adicional de ajustes a los estados financieros y revelaciones al 31 de diciembre de 2020.

La reducción de la provisión, corresponde a pagos realizados a SUNAT y a la actualización de la deuda al IPC.

En diciembre del 2020 se recibe la Resolución del Tribunal Fiscal No. 07118-8-2020, por lo cual se espera el recurso de SUNAT ya que tiene un plazo de tres meses para realizarlo.

- (b) Corresponde a la provisión de créditos contingentes por cartas fianzas que fueron ejecutadas en años anteriores y por los que la Compañía no efectuó el desembolso del efectivo por lo que se encuentran en procesos legales. Dicha provisión fue transferida a la Compañía por el ex Banco de Comercio S.A. como parte del proceso de reorganización efectuado en el año 2004.
- (c) A continuación, se presenta el movimiento de las provisiones diversas:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	27,659	31,819
IPC de enero a diciembre 2020 (Nota 20)	522	246
Egreso por pago de deuda intereses moratorio (Nota 20)	-	(4,364)
Diferencia en cambio	<u>70</u>	<u>(42)</u>
Saldo final	<u>28,250</u>	<u>27,659</u>

15 PATRIMONIO

a. Capital social -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el capital social emitido está representado por 68, 835,948 acciones comunes, íntegramente autorizadas y pagadas y cuyo valor nominal es de S/0.42 por acción.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la estructura de participación accionaria está conformado de la siguiente manera:

<u>Participación individual del capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
De 0.01 a 1.04	432	1
De 1.05 a 99	1	99
Saldo final	433	100

b. Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10% de la utilidad distributable de cada ejercicio, se transfiera a reservas legales hasta que ésta sea igual al 20% del capital. Las reservas legales pueden compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

En sesión de Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2020, se acordó aprobar la compensación de la pérdida del ejercicio económico 2019 ascendente a miles de S/10,036 mediante la aplicación de resultados acumulados por el monto en miles de S/6,064 y con parte de la Reserva Legal hasta por la suma de miles de S/3,972, quedando ésta última en miles de S/218.

16 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Venta de existencias (Nota 10(a))	483	3,057
Recuperación de cartera	590	2,569
Servicios por administración de inmuebles al accionista Mayoritario (a) (Nota 23)	1,461	1,526
Alquileres de inmuebles (Nota 12)	532	537
Otros	41	265
	<u>3,107</u>	<u>7,954</u>

- (a) Durante el 2020 y 2019, corresponde a los servicios de administración de inmuebles que le brinda a la Caja de Pensiones Militar Policial – CPMP, accionista mayoritario (nota 23).
- (b) Durante el 2020 y 2019, corresponde a ingresos por el recupero de cartera, los cuales incluyen ingresos por la cobranza de interés, compensatorio, moratorio y otros ingresos de créditos otorgados por el Ex - Banco de Comercio, así como gastos de comisiones y seguros.

17 COSTO DE VENTAS

La composición del rubro es la siguiente:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Personal (Nota 19)	2,058	2,180
Servicios prestados por terceros (a)	386	514
Costo de venta de existencias	123	687
Cargas diversas de gestión	293	376
Tributos	116	105
Otros	-	166
	<u>2,976</u>	<u>4,028</u>

- (a) Durante los años 2020 y 2019, los servicios prestados por terceros incluyen principalmente alquileres de inmueble de Galería Breña por miles de S/23 y miles de S/10 respectivamente, servicios de vigilancia por miles de S/35 y miles de S/54 respectivamente, energía eléctrica por miles de S/11 y miles de S/11 respectivamente y honorarios judiciales por miles de S/2 y miles de S/15, respectivamente.

18 GASTOS DE ADMINISTRACION

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Gastos de personal (nota 19)	1,471	1,537
Servicios prestados por terceros (a)	554	901
Cargas diversas de gestión	76	85
Depreciación y amortización	186	138
Tributos	19	13
	<u>2,306</u>	<u>2,674</u>

(a) Durante los años 2020 y 2019, los servicios prestados por terceros incluyen principalmente honorarios por asesoría en asuntos legales por miles de S/192 y miles de S/236, respectivamente; y alquileres de inmueble de Galería Breña por miles de S/6 y miles de S/6, respectivamente.

19 GASTOS DE PERSONAL

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>Costo</u> <u>de operación</u> <u>S/000</u>	<u>Gastos de</u> <u>administración</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
2020			
Sueldos	1,103	729	1,832
Seguros	286	152	438
Gratificaciones	203	134	337
Compensación por tiempo de servicios	118	78	196
Vacaciones	101	69	170
Participación de los trabajadores	30	21	51
Remuneración de directores - Nota 23	-	97	97
Otros	217	191	408
	<u>2,058</u>	<u>1,471</u>	<u>3,529</u>
2019			
Sueldos	1,079	713	1,792
Seguros	300	147	447
Gratificaciones	210	135	345
Compensación por tiempo de servicios	122	79	201
Vacaciones	110	72	182
Participación de los trabajadores	101	73	174
Remuneración de directores - Nota 23	-	81	81
Otros	258	237	495
	<u>2,180</u>	<u>1,537</u>	<u>3,717</u>

Durante los años 2020 y 2019, el número promedio de empleados de la Compañía fue 65 y 67, respectivamente.

20 OTROS GASTOS, NETO

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Ingresos		
Ingresos de ejercicios anteriores	27	51
Recupero de provisión de cobranza dudosa (nota 8(e))	100	327
Recupero de provisión de otras cuentas por cobrar	-	10
Otros ingresos menores	27	6
Total otros ingresos	<u>154</u>	<u>394</u>
Gastos		
Provisiones y pagos por contingencia tributaria (a)	(2,627)	(12,990)
Otros gastos menores	(32)	(13)
Desvalorización de bienes realizables adjudicados	-	(7)
Total otros gastos	<u>(2,659)</u>	<u>(13,010)</u>
	<u>2,505</u>	<u>12,616</u>

(a) En junio de 2019, la Compañía fue notificada con Resolución de Ejecución Coactiva No.023-006-5653411 con respecto del pago de deuda tributaria de periodos anteriores. Con respecto de ello, durante los años 2020 se pagó en miles de S/2,100 y 2019 se pagó en miles de S/17,108. El importe de miles de S/2,627 comprende los S/ 2,100 en miles con los intereses moratorios (nota 14).

21 INGRESOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Ingresos financieros		
Intereses de bonos del Banco del Comercio S.A.(Notas 7 y 23)	1,384	1,392
Intereses sobre depósitos en el Banco del Comercio S.A (Notas 6(a), 7(a) y 23)	49	259
Rendimiento de fondos de inversión	-	269
Rendimiento de fondos mutuos (Nota 7(b))	-	126
Intereses de préstamos al personal	3	6
Otros Ingresos financieros	39	34
	<u>1,475</u>	<u>2,086</u>

22 ARRENDAMIENTOS

a. Arrendamientos como arrendatario (NIIF 16) -

La Compañía arrienda un inmueble. El arrendamiento normalmente es por un período de 3 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha.

Anteriormente, este arrendamiento se clasificaba como arrendamiento operativo según la NIC 17.

La Compañía arrienda un vehículo por un periodo de 3 años con la opción de compra después de esa fecha. El pago de las cuotas es de acuerdo al cronograma establecido. La depreciación es en línea recta por el plazo del contrato de arrendamiento y los gastos financieros son reconocidos de forma separada.

La Compañía también tiene arrendamientos de corto plazo y/o arrendamientos de partidas de bajo valor. La Compañía ha escogido no reconocer activos por derecho de uso ni pasivos por arrendamiento en relación con estos arrendamientos.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos en los que la Compañía es el arrendatario:

i. Activos por derecho de uso -

Los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen la definición de propiedades de inversión se presentan como propiedades, planta y equipo

	Terreno y edificios	Total
	S/000	S/000
2020		
Saldo al 1 de enero	853	853
Cargo por depreciación del año	(121)	(121)
Saldo al 31 de diciembre	<u>732</u>	<u>732</u>
2019		
Saldo al 1 de enero	412	412
Cargo por depreciación del año	(268)	(268)
Saldo al 31 de diciembre	<u>144</u>	<u>144</u>
	Vehículos	Total
	S/000	S/000
2020		
Saldo al 1 de enero	60	60
Cargo por depreciación del año	(21)	(21)
Saldo al 31 de diciembre	<u>39</u>	<u>39</u>
2019		
Saldo al 1 de enero	60	60
Cargo por depreciación del año	(9)	(9)
Saldo al 31 de diciembre	<u>51</u>	<u>51</u>

ii. Importes reconocidos en resultados -

	2020
	S/000
2020 - Arrendamientos bajo la NIIF 16	4
Interés sobre pasivos por arrendamiento local	2
Interés sobre pasivos por arrendamiento vehículo	2
2019 - Arrendamientos bajo la NIIF 16	10
Interés sobre pasivos por arrendamiento local	7
Interés sobre pasivos por arrendamiento vehículo	3

iii. Importes reconocidos en el estado de flujos de efectivo -

2020
S/000

Total de salidas de efectivo por arrendamientos 142

iv. Opciones de ampliación -

Algunos arrendamientos de propiedades contienen opciones de ampliación ejercibles por la Compañía hasta un año antes del término del período no cancelable del contrato. Cuando es practicable, la Compañía busca incluir opciones de ampliación en los arrendamientos nuevos a fin de proporcionar flexibilidad operacional. Las opciones de ampliación mantenidas son ejercibles solo por el Grupo y no por los arrendadores. La Compañía evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si existe razonable certeza de ejercer las opciones de ampliación. La Compañía reevalúa si tiene certeza razonable de ejercer una opción de ampliación si existe un suceso significativo o un cambio significativo en las circunstancias dentro de su control.

b. Arrendamientos como arrendador -

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión, que corresponden a propiedades comerciales propias. Todos los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendador.

El ingreso por arriendo reconocido por la Compañía durante 2020 ascendió a miles de S/573 (2019: miles de S/637).

La siguiente tabla presenta un análisis de vencimiento de los pagos por arrendamiento, mostrando los pagos por arrendamiento sin descontar a recibir después de la fecha de presentación:

S/000

2020 - Arrendamientos operativos bajo la NIIF 16

Menos de un año	26
Entre uno y dos años	290

2019 - Arrendamientos operativos bajo la NIIF 16

Menos de un año	36
Entre uno y dos años	271

23 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las principales transacciones con entidades relacionadas registradas en el estado de resultados y otros resultados integrales por los años 2020 y de 2019 son como sigue:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Ingresos		
Servicios por administración de inmuebles al accionista Mayoritario (Nota 16)	1,461	1,526
Intereses de bonos del Banco de Comercio S.A. (Nota 7(a) y 21)	1,384	1,392
Intereses por depósitos en el Banco de Comercio S.A. (Nota 6(a), 7(a) y 21)	49	259
	<u>2,894</u>	<u>3,177</u>

Como resultado de las transacciones con las entidades relacionadas, la Compañía mantiene los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo		
Banco del Comercio S.A.	3,644	4,892
Depósitos a plazo		
Banco del Comercio S.A. (Nota 6(b))	1,098	-
Cuentas por cobrar comerciales relacionadas		
Banco de Comercio	168	169
Caja de Pensiones Militar Policial	991	241
	<u>5,901</u>	<u>5,302</u>
No corrientes		
Otras cuentas por cobrar		
Inversiones Banco de Comercio S.A.	270	270
Inversiones financieras al vencimiento		
Bonos subordinados (Nota 7(a))	12,580	12,580
Total activo	<u>18,751</u>	<u>18,152</u>

La remuneración a los directores ascendió aproximadamente a miles de S/97 y miles de S/81 por los años 2020 y de 2019, respectivamente, que se incluye en el rubro de "Gastos de administración" del estado de resultados y otros resultados integrales (nota 18). Las remuneraciones del personal clave de la Compañía ascienden aproximadamente a miles de S/284 y miles de S/290, por los años 2020 y de 2019, respectivamente.

24 IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO

El movimiento en el activo y pasivo por impuesto a las ganancias diferido y la descripción de las diferencias temporales que le dieron origen, es como sigue:

	<u>2019</u>		<u>2020</u>		
	<u>Saldo al</u> <u>1.1.2019</u> S/000	<u>Adiciones/ recuperos</u> S/000	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u> S/000	<u>Adiciones/ recuperos</u> S/000	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2020</u> S/000
Activo diferido					
Vacaciones por pagar	51	3	54	(4)	50
Provisiones diversas	149	(10)	139	(11)	128
	<u>200</u>	<u>(7)</u>	<u>193</u>	<u>(15)</u>	<u>178</u>
Pasivo diferido					
Valorización de propiedad de inversión	(1,176)	(306)	(1,483)	(266)	(1,749)
	<u>(1,176)</u>	<u>(306)</u>	<u>(1,483)</u>	<u>(266)</u>	<u>(1,749)</u>
Total pasivo diferido	<u>(976)</u>	<u>(313)</u>	<u>(1,290)</u>	<u>(281)</u>	<u>(1,570)</u>

25 SITUACION TRIBUTARIA

Régimen tributario del impuesto a las ganancias Tasas impositivas -

- a. La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la tasa del Impuesto a la Renta Corporativo es de 29.5% sobre la renta neta imponible determinada por la Compañía.

Mediante Decreto Legislativo No. 1261, publicado el 10 de diciembre de 2016 y vigente a partir del 1 de enero de 2017, se modificó a 29.5% la tasa aplicable a las rentas corporativas.

Las tasas aplicables al Impuesto a la Renta Corporativo de los últimos ejercicios gravables son las siguientes:

Hasta el ejercicio 2014	30.0%
Para los ejercicios 2015 y 2016	28.0%
Para el ejercicio 2017 en adelante	29.5%

El referido Decreto estableció además la modificación de la tasa del Impuesto a la Renta aplicable a la distribución de dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades a 5%, esto para las utilidades que se generen y distribuyan a partir del 1 de enero de 2017.

Para el ejercicio 2016 y 2015, la tasa del Impuesto a la Renta para la distribución de dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades aplicable a las personas jurídicas no domiciliadas en Perú y las personas naturales es de 6.8%.

Las tasas aplicables al Impuesto a la Renta a los dividendos de los últimos ejercicios gravables son las siguientes:

Hasta el ejercicio 2014	4.1%
Para los ejercicios 2015 y 2016	6.8%
Para el ejercicio 2017 en adelante	5.0%

Se presumirá, sin admitir prueba en contrario, que la distribución de dividendos o de cualquier otra forma de distribución de utilidades que se efectúe corresponde a los resultados acumulados u otros conceptos susceptibles de generar dividendos gravados, más antiguos.

- b. De acuerdo a la legislación tributaria vigente en Perú, los sujetos no domiciliados tributan sólo por sus rentas de fuente peruana. Así, en términos generales, las rentas obtenidas por sujetos no domiciliados por servicios prestados en nuestro país se encontrarán gravadas con el Impuesto a la Renta con una tasa de 30% sobre base bruta, esto en tanto no corresponda la aplicación de un Convenio para Evitar la Doble Imposición (CDI) que haya suscrito el país y que se encuentre vigente. Al respecto, actualmente Perú ha suscrito CDIs con la Comunidad Andina, Chile, Canadá, Brasil, Portugal, Suiza, México y Corea del Sur.

Para efectos de los servicios de asistencia técnica o servicios digitales prestados por sujetos no domiciliados en favor de sujetos domiciliados resultará indistinto el lugar de prestación de los mismos y en todos los casos se encontrará gravado con el Impuesto a Renta con una tasa de 15% y 30% sobre base bruta, respectivamente. La tasa aplicable a los servicios de asistencia técnica será de 15%, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta. Como se indicó en el párrafo anterior, la tasa de retención en estos casos puede variar o incluso puede resultar inaplicable la retención en caso se recurra a las disposiciones de un CDI vigente.

Adicionalmente mediante Decreto Supremo No. 044-2020-PCM publicado el 15 de Marzo de 2020 en el Diario Oficial El Peruano, el Gobierno declaró el Estado de Emergencia Nacional, disponiendo el aislamiento social obligatorio y cierre de fronteras, medida vigente a partir del 16 de marzo de 2020, debido a las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del Covid-19. Al respecto, las normas tributarias aplicables a la compañía son las siguientes:

- (i) Se establece la aplicación de la facultad discrecional de no sancionar administrativamente las infracciones tributarias en que incurran los deudores, cometidas o detectadas, durante el Estado de Emergencia Nacional, según RS 008-2020/SUNAT.

- (iii) Mediante Decreto de Urgencia No. 033-2020 se estableció de manera excepcional un subsidio para el pago de planilla de empleadores del Sector Privado orientado a la preservación del empleo. El monto del subsidio no es superior al 35% de la suma de las remuneraciones brutas mensuales correspondientes a los trabajadores del empleador que cumplan los criterios establecidos en la norma tomando en consideración que el umbral máximo de las remuneraciones a considerar para cada trabajador es S/1,500.
- (iv) Se establece, de manera excepcional, reglas para la determinación de los pagos a cuenta del impuesto a la renta de tercera categoría correspondiente a los meses de abril a julio del ejercicio gravable 2020, con la opción de que los contribuyentes puedan reducirlos o suspenderlos, según Decreto Legislativo 1471.
- (v) Se establece, de manera excepcional y temporal, un régimen especial de depreciación para los contribuyentes del Régimen General del impuesto a la renta, así como modificar los plazos de depreciación, mediante el incremento de los porcentajes de ésta, para determinados bienes, según DL 1488. Este régimen establecido de manera excepcional es aplicable a partir del ejercicio 2021.
- (vi) Mediante la Ley No. 31107 se establece que el régimen especial de depreciación de edificios y construcciones descrito en el Decreto Legislativo 1488 es potestativo y no obligatorio.
- (vii) Extender de manera excepcional el plazo de arrastre de pérdidas bajo el sistema a) de compensación de pérdidas previsto en el artículo 50 de la Ley del Impuesto a la Renta, únicamente para la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana registrada en el ejercicio gravable 2020, según Decreto Legislativo 1481.
- (viii) Se establece, de manera excepcional, reglas para la determinación de los pagos a cuenta del impuesto a la renta de tercera categoría correspondiente a los meses de abril a julio del ejercicio gravable 2020, con la opción de que los contribuyentes puedan reducirlos o suspenderlos, según Decreto Legislativo No.1471.

Determinación del impuesto a las ganancias -

- c. La Compañía al calcular su materia imponible por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y de 2019 ha determinado un impuesto a las ganancias corriente de miles de S/288 y miles de S/977, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Corriente	292	977
Diferido (Nota 24)	<u>281</u>	<u>313</u>
	<u>573</u>	<u>1,290</u>

A continuación se presenta la reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria por el ejercicio 2020 y de 2019:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	%	<u>2019</u> <u>S/000</u>	%
Pérdida antes del impuesto a las ganancias	(906)	100.00%	(8,746)	100.00%
Gasto teórico	(267)	29.50%	(2,579)	29.50%
Adiciones de carácter permanente	884	(97.55%)	3,958	(45.28%)
Efecto de cambio de tasa	(44)	4.84%	(89)	1.02%
Impuesto a las ganancias	<u>573</u>	<u>(63.20%)</u>	<u>1,290</u>	<u>(14.76%)</u>

Inafectación y exoneración del impuesto a las ganancias -

- d. Mediante el Decreto Legislativo No. 1262, publicado el 10 de diciembre de 2016, se estableció la exoneración a partir del 1 de enero 2017 y hasta el 31 de diciembre 2019 de la ganancia de capital obtenida producto de la enajenación de los siguientes valores mobiliarios:
- a. Acciones comunes y de inversión,
 - b. American Depositary Receipts (ADRs) Y Global Depositary Receipts (GDRs),
 - c. Unidades de Exchange Trade Fund (ETFs) que tengan como subyacente acciones y/o valores representativos de deuda,
 - d. Valores representativos de deuda,
 - e. Certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores,
 - f. Certificados de participación en Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y certificados de participación en Fideicomisos de Titulación para inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA) y;
 - g. Facturas negociables.

La referida exoneración será aplicable siempre que concurren ciertos requisitos.

Para el caso de las acciones comunes y de inversión, ADRs y GDRs y bonos convertibles en acciones deberá verificarse que dichos valores cumplan con los siguientes requisitos:

- i. Se hayan negociado a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la SMV,
- ii. El contribuyente no transfiera la propiedad del 10% o más de los valores emitidos por la empresa en el período de 12 meses cuando se trate de empresas vinculadas y
- iii. Que los valores tengan presencia bursátil.

Para el caso de las ETFs, los valores representativos de deuda, los FIRBI y FIBRA, solo son exigibles los requisitos i. y iii. antes indicados. Finalmente, en el caso de las facturas negociables solo será exigible el requisito i.

Impuesto temporal a los activos netos -

- e. La Compañía está afecta al Impuesto Temporal a los Activos Netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es del 0.4% para el 2019 y 2018 aplicable al monto de los activos netos que excedan de S/1,000,000. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto pagado puede

ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a las Rentas de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda. En caso de quedar un saldo remanente sin aplicar podrá ser solicitado en devolución.

Impuesto a las transacciones financieras -

- f. Por los ejercicios 2020 y 2019, la tasa del Impuesto a las transacciones financieras ha sido fijada en 0.005% y resulta aplicable sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del sistema financiero, salvo que la misma se encuentre exonerada.

Precios de transferencia -

- g. Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta, 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. Hasta el ejercicio gravable 2016 las obligaciones formales de Precios de Transferencia estaban dadas por la obligación de presentar la declaración jurada informativa y contar con el estudio técnico.

A partir del 1 de enero de 2017, mediante el Decreto Legislativo No. 1312, publicado el 31 de diciembre de 2016, se establecieron las siguientes obligaciones formales en sustitución de las anteriores: (i) presentar la declaración jurada Reporte Local (en tanto se tengan ingresos devengados superiores a las 2,300 UIT), (ii) presentar la declaración jurada Reporte Maestro (en tanto el contribuyente tenga ingresos devengados superiores a las 20,000 UIT) y (iii) presentar la declaración jurada Reporte País por País (en tanto los ingresos devengados consolidados de la matriz del grupo multinacional del año anterior (2017) haya superado S/2,700,000,000 o €750,000,000). Estas dos últimas declaraciones son exigibles por las transacciones correspondientes al año 2017 en adelante.

Al respecto, en virtud de la Resolución de Superintendencia No. 014-2018-SUNAT, publicada el 18 de enero de 2018, se aprobó el Formulario Virtual No. 3560 a efectos de la declaración jurada Reporte Local, así como las fechas límites para su presentación y el contenido y formato que deben incluir.

La fecha límite para la presentación de la declaración jurada Reporte Local correspondiente al ejercicio gravable 2018 será durante junio de 2019, de acuerdo con el cronograma de vencimientos previsto para el período mayo publicado por la Autoridad Tributaria. En el caso de la declaración jurada Reporte Local del ejercicio gravable 2017, estas se presentaron en junio de 2018 conforme el cronograma de obligaciones tributarias mensuales previsto para el período tributario de mayo publicado por la Autoridad Tributaria.

Por su parte, el contenido y formato de la declaración jurada Reporte Local se encuentra establecido conforme los Anexos I, II, III y IV de la Resolución de Superintendencia No. 014-2018-SUNAT.

Mediante el referido Decreto Legislativo No. 1312 se estableció además que los servicios intra-grupo de bajo valor agregado no podrán tener un margen mayor al 5% de sus costos, y que respecto a los servicios prestados entre empresas vinculadas los contribuyentes deberán cumplir con el test de beneficio y con proporcionar la documentación e información solicitada en las condiciones necesarias para la deducción del costo o gasto.

Mediante el Decreto Legislativo No. 1116 se estableció que las normas de Precios de Transferencia no son de aplicación para fines del Impuesto General a las Ventas.

Revisión fiscal de la autoridad tributaria -

- h. La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta 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 la renta e Impuesto General a las Ventas de los años 2014 al 2018 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades tributarias puedan 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 2020 y de 2019.

Régimen tributario del impuesto general a las ventas -

- i. Mediante Decreto Legislativo No. 1347, publicado el 7 de enero de 2017, se estableció la posibilidad de la reducción de un punto porcentual de la tasa del Impuesto General a las Ventas a partir del 1 de julio de 2017, siempre que se cumpla con la meta de recaudación anualizada al 31 de mayo de 2017 del Impuesto General a la Venta neto de devoluciones internas de 7.2% del PBI. Es decir, en tanto se cumpla con dicha condición la tasa del Impuesto General a las Ventas (incluido el IPM) se reducirá de 18 a 17%.

No obstante, en vista que al término del plazo previsto no se cumplió con la meta de recaudación propuesta, la tasa del Impuesto General a las Ventas se mantiene en 18%.

Modificaciones tributarias de mayor relevancia vigentes a partir del 1 de enero de 2019 -

- j. Nuevo concepto normativo de devengo

El Decreto Legislativo No. 1425 introdujo la definición de devengo jurídico para efectos del Impuesto a la Renta estableciendo que los ingresos en el caso de: a) transferencia de bienes se produce cuando: i) opera el cambio de control (de acuerdo a la NIIF 15); o ii) se produce la transferencia del riesgo hacia el adquirente (Teoría del Riesgo establecida en el Código Civil), lo que ocurra primero; y b) para el caso de prestación de servicios se ha establecido el grado de realización de la prestación.

El nuevo concepto jurídico de devengo resulta aplicable a los arrendatarios para efectos de establecer el tratamiento tributario del gasto asociado a los contratos de arrendamiento regulados por la NIIF 16 (i.e. arrendamiento operativo para propósitos fiscales).

El concepto materia de comentario no resultará aplicable para aquellas entidades que devenguen sus ingresos o gastos para el Impuesto a la Renta según disposiciones de naturaleza tributaria que fijen un régimen especial (sectorial) de devengo.

- k. Subcapitalización

A partir de 2019 y hasta el 31 de diciembre de 2020 el gasto financiero generado por endeudamientos tanto entre partes independientes como relacionadas está sujeto al límite de subcapitalización de (3:1 *Debt-Equity Ratio*) calculado al cierre del ejercicio anterior. A partir del 1 de enero de 2021 los gastos financieros serán deducibles hasta el límite del 30% del EBITDA tributario (Renta Neta – Compensación de Pérdidas + Intereses Netos + Depreciación + Amortización) del ejercicio anterior. Existen algunas excepciones a la aplicación de esta limitación para el caso de bancos, contribuyentes con ingresos no superiores a 2,500 UITs, infraestructura, servicios públicos, etc.

- l. Deducción de gastos o costos incurridos en operaciones con sujetos no domiciliados

El Decreto Legislativo No. 1369 exige que los costos y/o gastos (incluidos los intereses *outbound*) incurridos con contrapartes no domiciliadas deben haber sido pagados de manera efectiva para poder ser deducidos en el ejercicio en el que se incurrieron. En caso, contrario, su impacto en la determinación de la renta neta se diferirá al ejercicio en el que efectivamente sea pagado oportunidad en la que se aplicará la retención correspondiente.

Dicha norma eliminó la obligación de pagar el monto equivalente a la retención sobre el monto contabilizado como costo y/o gasto.

m. Crédito Indirecto

Bajo ciertos requisitos, a partir del 1 de enero de 2019 las entidades domiciliadas que obtengan dividendos (*inbound*) de fuente extranjera podrán deducir como crédito directo el Impuesto a la Renta que hubiera gravado los dividendos en el exterior y el Impuesto a la Renta Corporativo (crédito indirecto) pagado por la Compañía no domiciliada de primer y segundo nivel (siempre que estén en la misma jurisdicción) que hubiesen distribuido los dividendos desde el exterior.

n. Clausula Anti-elusiva General (Norma XVI)

Se estableció un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar, ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la "planificación fiscal".

Por último, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando éste sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas en la citada norma.

26 CONTINGENCIAS

Las contingencias de la Compañía están relacionadas a las resoluciones de determinación de deuda, multas y órdenes de pago emitidas por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT), como resultado de los procesos de fiscalización relacionados con el Impuesto a la Renta y el Impuesto General a las Ventas (IGV) de los años 1996, 1997, 1998, 1999 y 2000, cuyas valorizaciones al 31 de diciembre de 2020, ascienden aproximadamente a miles de S/102,280 incluido intereses y multas.

Luego del que el Tribunal Fiscal resolviera respecto a la deuda acotada de la Compañía por Impuesto a la Renta del año 1997 e Impuesto General a las Ventas del año 1998, y la SUNAT cumplió con lo dispuesto por dicho ente; la Gerencia y sus asesores legales realizaron el análisis y concluyeron que la deuda calificada como probable asciende aproximadamente a miles de S/24,794, incluyendo intereses y multas, la misma que se encuentra íntegramente provisionada, ver nota 14.

Asimismo, las multas e intereses relacionadas con las acotaciones por parte de la Autoridad Tributaria adicionales serán determinadas una vez que dichos procesos estén concluidos. El monto de la deuda calificada como posible y remota ascienden aproximadamente a miles de S/52,605 y miles de S/24,882, respectivamente, en opinión de la Gerencia y la de sus asesores legales, se estima que las mencionadas contingencias serán resueltas a favor de la Compañía.

En diciembre del 2020 se recibió la Resolución del Tribunal Fiscal No.07118-8-2020, por lo cual se espera el recurso de SUNAT, el cual tiene hasta un plazo de tres meses para ser realizado.

27 VALORES RAZONABLES DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Instrumentos financieros medidos a valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Compañía no mantiene inversiones a valor razonable con cambios en resultados.

b. Instrumentos financieros no medidos a valor razonable -

i. Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -

Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes al efectivo; y las cuentas por cobrar comerciales, cartera de créditos, cuentas por cobrar a relacionadas, otras cuentas por cobrar, las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

ii. Instrumentos financieros a tasa fija -

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. La Compañía mantiene depósitos a plazo o inversiones al momento con tasa fija que son similares a las tasas de mercado.

28 EVENTOS SUBSECUENTES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 y a la fecha de cierre de estos estados financieros, el Gobierno Peruano estableció una nueva etapa de confinamiento y prorrogó el Estado de Emergencia Nacional y el Estado de Emergencia Sanitaria para mitigar los efectos del Covid-19, los cuales se mantienen vigentes hasta la emisión de estos estados financieros.

La Compañía considera que estos eventos no requieren ajustar los estados financieros del 2020; sin embargo, irá monitoreando los impactos en los estados financieros correspondientes al periodo de tiempo que dure estas situaciones, que podrían derivarse de los mercados financieros, así como de las nuevas disposiciones que se emitan, a fin de mitigar los riesgos asociados.

Posterior al 31 de diciembre de 2020, y a la fecha de aprobación de los estados financieros por parte de la Gerencia de la Compañía no han ocurrido eventos, en adición al mencionado en el párrafo precedente, que requieran ser revelados en notas a los estados financieros.