

**Inmobiliaria SIC S.A.**

**Estados financieros separados (no auditados) al 31 de diciembre 2021  
comparativo con diciembre 2020**

## **Inmobiliaria SIC S.A.**

**Estados financieros separados (no auditados) al 31 de diciembre 2021 comparativo con diciembre 2020**

### **Contenido**

#### **Estados financieros**

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

# Inmobiliaria SIC S.A.

## Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

|  | Nota | 2021<br>S/(000) | 2020<br>S/(000) |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>Activo</b>                                |      |                 |                 |
| <b>Activo corriente</b>                      |      |                 |                 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo          | 4    | 5,164           | 5,102           |
| Cuentas por cobrar comerciales               | 5    | 105             | 252             |
| Cuentas por cobrar diversas                  | 6    | 1,692           | 1,663           |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas  | 9(b) | 963             | 1,490           |
| Gastos pagados por anticipado                |      | 2               | -               |
| Otros activos corrientes                     | 7    | 245             | 1,081           |
| <b>Total activo corriente</b>                |      | 8,171           | 9,588           |
| Activos intangibles                          |      | 5               | 8               |
| Propiedades de inversión, neto               | 8    | 244,186         | 248,606         |
| Propiedades, planta y equipo, neto           | 8    | 646             | 811             |
| <b>Total activo no corriente</b>             |      | 244,837         | 249,425         |
| <b>Total activo</b>                          |      | 253,008         | 259,013         |
| <b>Pasivo corriente</b>                      |      |                 |                 |
| Cuentas por pagar comerciales                |      | 412             | 695             |
| Otras cuentas por pagar                      |      | 20              | 137             |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas   | 9(b) | 4,600           | 11,795          |
| Ingresos diferidos                           | 1(c) | 4,223           | 4,204           |
| <b>Total pasivo corriente</b>                |      | 9,255           | 16,831          |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas   | 9(b) | 885             | 716             |
| Ingresos diferidos                           | 1(c) | 122,282         | 126,122         |
| Pasivo diferido por impuesto a las ganancias | 10   | 21,275          | 20,160          |
| <b>Total pasivo no corriente</b>             |      | 144,442         | 146,998         |
| <b>Total pasivo</b>                          |      | 153,697         | 163,829         |
| <b>Patrimonio neto</b>                       | 11   |                 |                 |
| Capital emitido                              |      | 93,292          | 93,292          |
| Primas de emisión                            |      | (499)           | (499)           |
| Reserva legal                                |      | 438             | -               |
| Resultados acumulados                        |      | 6,080           | 2,391           |
| <b>Total patrimonio neto</b>                 |      | 99,311          | 95,184          |
| <b>Total pasivo y patrimonio neto</b>        |      | 253,008         | 259,013         |

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

**Inmobiliaria SIC S.A.**

**Estado de resultados integrales**

Al 31 de diciembre del 2021 y 31 de diciembre de 2020

|  | <b>Nota</b> | <b>2021</b><br>S/(000) | <b>2020</b><br>S/(000) |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ingresos por alquileres</b>                     | 14          | 17,979                 | 16,793                 |
| <b>Costo de alquileres</b>                         | 13          | (11,871)               | (10,747)               |
| <b>Ganancia bruta</b>                              |             | 6,108                  | 6,046                  |
| <br>Gastos administrativos                         |             | <u>(890)</u>           | <u>(384)</u>           |
| <b>Ganancia por actividades de operación</b>       |             | 5,218                  | 5,662                  |
| <br>Ingresos financieros                           |             | 13                     | 7                      |
| Gastos financieros                                 |             | (45)                   | (103)                  |
| Otros ingresos                                     |             | 84                     | -                      |
| Otros gastos                                       |             | (24)                   |                        |
| Diferencia de cambio                               |             | <u>17</u>              | <u>4</u>               |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b> |             | 5,263                  | 5,570                  |
| <br>Impuesto a las ganancias                       | 10(b)       | <u>(1,136)</u>         | <u>(1,192)</u>         |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                     |             | <u>4,127</u>           | <u>4,378</u>           |
| <br>Ganancia básica por acción, en Soles           | 11(b)       | 0.044                  | 0.047                  |
| <br>Otros resultados integrales                    |             | <u>-</u>               | <u>-</u>               |
| <b>Total resultados integrales</b>                 |             | <u>4,127</u>           | <u>4,378</u>           |

**Inmobiliaria SIC S.A.****Estado de cambios en el patrimonio neto**

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

|  | <b>Capital<br/>social<br/>S/ (000)</b> | <b>Prima de<br/>emisión<br/>S/ (000)</b> | <b>Reserva legal<br/>S/ (000)</b> | <b>Resultados<br/>acumulados<br/>S/ (000)</b> | <b>Total<br/>S/ (000)</b> |
|--|--|--|-----------------------------------|---|---------------------------|
| <b>Saldos al 01 de enero de 2020</b>     | 93,292                                 | (499)                                    | -                                 | (1,987)                                       | 90,806                    |
| Utilidad neta                            | -                                      | -  | -                                 | 4,378   | 4,378                     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b> | <u>93,292</u>                          | <u>(499)</u>                             | <u>-</u>                          | <u>2,391</u>                                  | <u>95,184</u>             |
| <b>Saldos al 01 de enero de 2021</b>     | 93,292                                 | (499)                                    | -                                 | 2,391   | 95,184                    |
| Ganancia neta del ejercicio              | -                                      | -  | -                                 | 4,127   | 4,127                     |
| Transferencia a reserva legal            | -                                      | -  | 438                               | (438)   | -                         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b> | <u>93,292</u>                          | <u>(499)</u>                             | <u>438</u>                        | <u>6,080</u>                                  | <u>99,311</u>             |

# Inmobiliaria SIC S.A.

## Estado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

|  | 2021<br>S/(000)      | 2020<br>S/(000)    |
|--|----------------------|--------------------|
| <b>Actividades de operación</b>  |                      |                    |
| Cobros procedentes de la prestación de servicios   | 17,421               | 17,661             |
| Pago a proveedores de bienes y servicios   | (9,149)              | (7,335)            |
| Otros pagos relativos a la actividad de operación  | (2,612)              | (4,410)            |
| Impuesto a las ganancias pagados   | (224)                | (1,112)            |
| <b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>                    | <hr/> <b>5,436</b>   | <hr/> <b>4,804</b> |
| <b>Actividades de inversión</b>  |                      |                    |
| Compra de activos intangibles  | -                    | (11)               |
| Compra de otros activos de largo plazo   | (5,150)              | (77)               |
| Intereses recibidos  | 13                   | 7                  |
| <b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Inversión</b>                    | <hr/> <b>(5,137)</b> | <hr/> <b>(81)</b>  |
| <b>Actividades de financiamiento</b>   |                      |                    |
| Préstamos de entidades relacionadas  | 4,300                | 4,500              |
| Pagos de préstamos a relacionadas  | (4,500)              | (4,005)            |
| Intereses pagados  | (37)                 | (105)              |
| <b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento</b>               | <hr/> <b>(237)</b>   | <hr/> <b>390</b>   |
| <br>Aumento neto de efectivo   | <br>62               | <br>5,113          |
| Efectos de las variaciones de las tasas de cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo | -                    | (19)               |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año  | 5,102                | 8                  |
| <b>Efectivo neto al finalizar el ejercicio</b>   | <hr/> <b>5,164</b>   | <hr/> <b>5,102</b> |

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

# Inmobiliaria SIC S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 comparativo con diciembre 2020

### 1. Identificación y actividad económica

#### (a) Identificación -

Inmobiliaria SIC S.A. (en adelante “la Compañía”), fue constituida en la ciudad de Lima en octubre de 2019 y es una subsidiaria de Falabella Perú S.A.A. (en adelante “la Principal”), una empresa peruana que posee el 98.39 por ciento del capital emitido por la Compañía. La dirección registrada de la Compañía es Av. Paseo de la República 3220, San Isidro, Lima Perú.

#### (b) Actividad económica -

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

Los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de marzo del 2021. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2021 adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Gerencia el 14 de febrero del 2022.

#### (c) Contrato de derecho de superficie -

Corresponde a un Contrato de Transferencia de Propiedad de Edificaciones, Constitución de Derecho de Superficie, y Otros Acuerdos (en adelante “el Contrato”), firmado en el año 2014 entre las relacionadas Saga Falabella S.A. y Mall Plaza Perú S.A., según el cual, Saga Falabella S.A. constituyó a favor de Mall Plaza Perú S.A. un derecho de superficie sobre la totalidad del área correspondiente a un inmueble de su propiedad, ubicado en el distrito de Cayma de la ciudad de Arequipa, por un plazo de 40 años. De acuerdo con los términos del Contrato, en años anteriores, Mall Plaza Perú S.A. realizó el pago adelantado de la totalidad de la contraprestación del derecho de superficie ascendente a S/ 29,807,000; y se comprometió a asumir los desembolsos relacionados con la construcción del centro comercial que será propiedad de la Compañía. El importe de los desembolsos por construcción ascendió a S/ 118,214,000. Ambos conceptos fueron registrados por Saga Falabella con abono a ingresos diferidos y se amortizan de forma lineal a lo largo del plazo del contrato.

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía reconoció ingresos relacionados al Contrato de Cayma por un importe de S/4,226,000; asimismo, los ingresos diferidos relacionados al Contrato ascienden en total a S/126,460,000, de los cuales un importe de S/ 122,282,000 se presenta en el largo plazo.

#### (d) Proyecto de escisión -

En Junta General de Accionistas de fecha 28 de noviembre de 2019, se aprobó la escisión parcial mediante la cual la relacionada Saga Falabella S.A. segregó un bloque patrimonial en favor de la Compañía con la finalidad de reestructurar el negocio inmobiliario del grupo, teniendo como fecha efectiva el 29 de noviembre de 2019. Dicho bloque patrimonial está conformado por los activos y pasivos relacionados a dos muebles ubicados en la ciudad de Lima y Arequipa.

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

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

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

## COVID - 19

La pandemia ocasionada por el brote del virus denominado COVID-19 (“Coronavirus”), que comenzó a inicios de 2020 y que aún se encuentra en desarrollo a la fecha de presentación de estos estados financieros, ha afectado y continuará afectando nuestras actividades, operaciones, ventas, márgenes, ingresos, costos y resultados, así como la actividad económica, comercial, empresarial y financiera, entre otros, de todos los mercados de operación de nuestro negocio, así como los de nuestros proveedores y clientes. Tales afectaciones se han producido y se continuarán produciendo ya sea por los efectos directos de la pandemia de Coronavirus como por las medidas que el gobierno ha optado para su combate en materias tales como la restricción de la circulación, reunión, cercanía y aglomeración de las personas; el cierre de las fronteras, el libre tránsito de las mercaderías y el establecimiento de aduanas sanitarias; el cierre de centros comerciales, establecimientos de comercio, colegios, universidades y restaurantes; y, cuarentenas totales o parciales y toques de queda; entre otras. La extensión, alcance, duración y efectos de la pandemia de Coronavirus y de las medidas gubernamentales para su contención aludidas, están fuera de nuestro control. Tales medidas, además, podrían verse incrementadas o robustecidas conforme el desarrollo que tenga la pandemia de Coronavirus.

La Compañía ha adoptado todas las medidas que ha considerado necesarias y convenientes para la continuidad operacional de sus negocios, subsidiariamente al resguardo de la seguridad y protección de la salud de sus colaboradores y clientes y al cumplimiento de las medidas ordenadas por las autoridades competentes, para el control del Coronavirus. Estas medidas implican, o pueden implicar, a pesar de nuestros esfuerzos, ineficiencias, mayores costos o demoras en nuestros procesos y operación, respecto de nuestras actividades en ausencia de la pandemia de Coronavirus. Dichas medidas constituyen un esfuerzo de control del Coronavirus y sus impactos, pero no es posible garantizar su eficacia. Además, el desarrollo de la pandemia de Coronavirus podría implicar que, en el futuro, debamos incrementar la intensidad o extensión de nuestras medidas.

El impacto que la pandemia de Coronavirus ha tenido en nuestras actividades, ha consistido principalmente en la reducción del aforo permitido o cierre de nuestros centros comerciales. No es posible prever a la fecha de presentación de estos estados

financieros, que futuras medidas gubernamentales o que la Compañía y sus subsidiarias estimen necesarias, no fueren a impactar más severamente la operación.

A partir de la segunda quincena de marzo 2020, y en cumplimiento de medidas gubernamentales u otras que la Compañía ha considerado necesarias o convenientes, se procedió a la suspensión de operaciones de muchos de los locales dentro de nuestros centros comerciales entre los meses de marzo y junio de 2020, así como durante febrero 2021. Nuestros centros comerciales operaron bajo aperturas limitadas en función de las actividades permitidas por las autoridades gubernamentales. Debido al cierre de locales y el limitado funcionamiento de los centros comerciales, la Compañía se vieron afectadas en el normal desenvolvimiento de sus operaciones.

La Compañía y sus subsidiarias se encuentran monitorizando el desarrollo de la pandemia de Coronavirus y evaluando y desarrollando acciones complementarias con el objetivo de minimizar su impacto en sus operaciones y situación financiera. A la fecha, no es posible cuantificar los efectos financieros y operacionales para la Compañía relacionados con la pandemia de Coronavirus, por tratarse de eventos aún en desarrollo y cuyos efectos dependerán de múltiples factores desconocidos hasta el momento.

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

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

### **2.1 Bases para la preparación y presentación -**

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, respectivamente.

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

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

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto por las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2021 y que son aplicables a las operaciones de la Compañía. Otras normas y modificaciones han entrado en vigencia a dicha fecha; sin embargo, no han tenido impacto en los estados financieros consolidado de la Compañía al 31 de diciembre de 2021; por lo tanto, no han sido reveladas.

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

### **2.2 Nuevos pronunciamientos contables -**

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

- Modificación a la NIC 1: “Clasificación de Pasivos como corriente y no corriente”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente.
- Referencia a Marco Conceptual: “Modificación a la NIIF 3”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y deben aplicarse de forma prospectiva.
- Propiedad, Planta y Equipo: “Ingresos antes de su Uso Esperado – Modificación a la NIC 16”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y deben aplicarse retroactivamente.
- Contratos Onerosos: “Costos de Cumplir un Contrato – Modificación a la NIC 37”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022.
- NIIF 1: “Adopción por Primera Vez de las NIIF – Subsidiaria que Adopta NIIF por Primera Vez”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.
- NIIF 9: “Instrumentos Financieros – Honorarios en la Prueba del 10% para dar de baja un pasivo”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.
- NIC 41 Agricultura: “Efectos fiscales por medición al valor razonable”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2022 y se permite la adopción anticipada.
- NIC 8: “Definición de estimaciones contables”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada.
- Información que revelar sobre políticas contables. “Modificación a la NIC 1”, efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada.

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

**3. Transacciones en moneda extranjera**

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre. El tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2021 emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP aplicado por la Compañía en las cuentas de activo y pasivo es de S/3.998 por US\$1 para la compra y la venta (S/3.624 por US\$1 para la compra y la venta al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

|   | <b>2021</b><br>US\$(000) | <b>2020</b><br>US\$(000) |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Activos</b>                            |                          |                          |
| Efectivo y equivalentes al efectivo       | 4                        | 101                      |
| Cuentas por cobrar comerciales            | -                        | 27                       |
| Cuentas por cobrar entidades relacionadas | -                        | 1                        |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |
|   | 4                        | 129                      |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |
| <b>Pasivos</b>                            |                          |                          |
| Cuentas por pagar comerciales             | 3                        | (1)                      |
| Cuentas por pagar entidades relacionadas  | -                        | (63)                     |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |
|   | 3                        | (64)                     |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |
| <b>Posición activa, neta</b>              | <b>7</b>                 | <b>65</b>                |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha registrado efectos por diferencia en cambio por importes no significativos.

**4. Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

|                        | <b>2021</b><br>S/(000) | <b>2020</b><br>S/(000) |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Caja                   | 2                      | 2                      |
| Cuentas corrientes (b) | 5,162                  | 750                    |
| Depósitos a plazo (c)  | -                      | 4,350                  |
|                        | <hr/>                  | <hr/>                  |
|                        | 5,164                  | 5,102                  |
|                        | <hr/>                  | <hr/>                  |

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

(c) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a depósito a plazo constituido en un banco local, en moneda nacional, con vencimiento original de siete días el cual devenga tasa de interés de 0.05 por ciento.

5. **Cuenta por cobrar comerciales**

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

|   | <b>2021</b><br>S/(000) | <b>2020</b><br>S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| Facturas por cobrar (b)   | 209                    | 436                    |
| Menos – Estimación para desvalorización de cuentas por cobrar (d) | <u>(104)</u>           | <u>(184)</u>           |
|   | <b>105</b>             | <b>252</b>             |

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

- (b) Corresponde a las cuentas por cobrar originadas por el alquiler de los locales comerciales ubicados en los centros comerciales de la Compañía.
- (c) Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

|                   | <b>2021</b><br>S/(000) | <b>2020</b><br>S/(000) |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Por vencer</b> | 80                     | 147                    |
| <b>Vencidas -</b> |                        |                        |
| De 31 a 90 días   | 1                      | 100                    |
| De 91 a 180 días  | 2                      | 5                      |
| Más 180 días      | <u>22</u>              | -                      |
|                   | <b>105</b>             | <b>252</b>             |

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

|   | <b>2021</b><br>S/(000) | <b>2020</b><br>S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Saldo Inicial</b>                              | 184                    | -                      |
| Estimación cargada a resultados neta de recuperos | <u>(80)</u>            | <u>184</u>             |
| <b>Saldo final</b>                                | <b>104</b>             | <b>184</b>             |

**6. Cuentas por cobrar diversas y por impuestos corrientes**

A continuación, se presenta la composición del rubro:

|   | <b>2021</b><br>S/(000) | <b>2020</b><br>S/(000) |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Diversas</b>                                       |                        |                        |
| Crédito por impuesto temporal a los activos netos (b) | 1,008                  | 875                    |
| Otras cuentas por cobrar diversas                     | 684                    | 788                    |
|   | <hr/> <b>1,692</b>     | <hr/> <b>1,663</b>     |

(b) Corresponde a los pagos a cuenta de impuesto temporal a los activos netos 2021.

**7. Otros activos corrientes**

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde al saldo de crédito fiscal del impuesto general a las ventas por S/ 244,731 que la Compañía espera aplicar en los próximos meses.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Propiedades de inversión, neto y muebles y enseres, neto

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

|  | Propiedades de inversión |                                  |                               |                |         | Propiedades, planta y equipo |                          |                   |                   |         |
|--|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------|---------|------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|---------|
|  | Terrenos                 | Edificios y otras construcciones | Instalaciones y terminaciones | Obras en Curso | Total   | Planta y Equipo              | Equipos diversos y otros | Muebles y Enseres | Equipo de Cómputo | Total   |
|  |                          |                                  |                               |                |         |                              |                          |                   |                   | S/(000) |
| <b>Costo</b>                             |                          |                                  |                               |                |         |                              |                          |                   |                   |         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b> | 95,133                   | 180,045                          | 50,529                        | -              | 325,707 | -                            | -                        | 3,745             | -                 | 3,745   |
| Adiciones                                | -                        | 1,742                            | 3,493                         | 54             | 5,289   | -                            | -                        | -                 | -                 | -       |
| Retiros y/o ventas                       | -                        | -                                | -                             | -              | -       | -                            | -                        | (29)              | -                 | (29)    |
| Transferencias                           | -                        | -                                | 46                            | (54)           | (8)     | -                            | -                        | (3)               | -                 | (3)     |
| Ajuste                                   | -                        | -                                | (649)                         | -              | (649)   | 516                          | 32                       | -                 | 101               | 649     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2020</b> | 95,133                   | 181,787                          | 53,419                        | -              | 330,339 | 516                          | 32                       | 3,713             | 101               | 4,362   |
| Adiciones                                | -                        | -                                | 92                            | -              | 92      | 43                           | -                        | -                 | 1                 | 44      |
| Retiros y/o ventas                       | -                        | -                                | -                             | -              | -       | -                            | -                        | -                 | -                 | -       |
| Transferencias                           | -                        | -                                | -                             | -              | -       | -                            | -                        | -                 | -                 | -       |
| Ajuste                                   | -                        | -                                | -                             | -              | -       | -                            | -                        | -                 | -                 | -       |
| <b>Saldo al 31 de diciembre 2021</b>     | 95,133                   | 181,787                          | 53,511                        | -              | 330,431 | 559                          | 32                       | 3,713             | 102               | 4,406   |
| <b>Depreciación acumulada</b>            |                          |                                  |                               |                |         |                              |                          |                   |                   |         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b> | -                        | 35,089                           | 43,040                        | -              | 78,129  | -                            | -                        | 2,912             | -                 | 2,912   |
| Adiciones                                | -                        | 2,706                            | 1,310                         | -              | 4,016   | 32                           | 2                        | 211               | 11                | 256     |
| Retiros y/o ventas                       | -                        | -                                | -                             | -              | -       | -                            | -                        | (29)              | -                 | (29)    |
| Ajuste                                   | -                        | (182)                            | (230)                         | -              | (412)   | 341                          | 20                       | -                 | 51                | 412     |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2020</b> | -                        | 37,613                           | 44,120                        | -              | 81,733  | 373                          | 22                       | 3,094             | 62                | 3,551   |
| Adiciones                                | -                        | 2,565                            | 1,947                         | -              | 4,512   | 30                           | 3                        | 166               | 10                | 209     |
| Retiros y/o ventas                       | -                        | -                                | -                             | -              | -       | -                            | -                        | -                 | -                 | -       |
| Ajuste                                   | -                        | -                                | -                             | -              | -       | -                            | -                        | -                 | -                 | -       |
| <b>Saldo al 31 de diciembre 2021</b>     | -                        | 40,178                           | 46,067                        | -              | 86,245  | 403                          | 25                       | 3,260             | 72                | 3,760   |
| <b>Valor neto en libros</b>              |                          |                                  |                               |                |         |                              |                          |                   |                   |         |
| <b>Al 31 de diciembre 2021</b>           | 95,133                   | 141,609                          | 7,444                         | -              | 244,186 | 156                          | 7                        | 453               | 30                | 646     |
| <b>Al 31 de diciembre de 2020</b>        | 95,133                   | 144,174                          | 9,299                         | -              | 248,606 | 143                          | 10                       | 619               | 39                | 811     |

## Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Tal como se indica en la nota 1(b), las propiedades de inversión corresponden a dos inmuebles ubicados en las ciudades de Lima y Arequipa, los cuales son arrendados principalmente a las empresas del Grupo Falabella. Al 31 de diciembre de 2021, la Gerencia de la Compañía ha efectuado una evaluación de la recuperabilidad de estos inmuebles y no ha identificado indicios de deterioro a dicha fecha.

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

### 9. Transacciones con relacionadas

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

|   | 2021<br>S/(000) | 2020<br>S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Ingresos:</b>                            |                 |                 |
| Servicios de alquiler                       | 11,097          | 9,798           |
| Reembolso de gastos comunes                 | 4,431           | 4,088           |
| <b>Gastos:</b>                              |                 |                 |
| Reembolso de gastos comunes                 | 2,512           | 2,856           |
| Servicio de administración                  | 500             | -               |
| Intereses sobre préstamos recibidos         | 39              | 99              |
| Compras de muebles y enseres, instalaciones | -               | 5,196           |
| Otros                                       | 3               | 4               |
| <b>Otras transacciones:</b>                 |                 |                 |
| Préstamos recibidos (d)                     | 4,300           | 4,500           |

(b) Como consecuencia de estas transacciones y de otras menores, los saldos de las cuentas por cobrar y pagar al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

|  | 2021<br>S/(000) | 2020<br>S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas (c)</b> |                 |                 |
| Saga Falabella S.A.                                      | 334             | -               |
| Hipermercados Tottus S.A.                                | 136             | 977             |
| Mall Plaza Perú S.A.                                     | 488             | 509             |
| Falabella Corporativo Perú S.A.C.                        | 3               | -               |
| Otras  | 2               | 4               |
|  | <hr/>           | <hr/>           |
|  | 963             | 1,490           |
| <b>Por plazo -</b>                                       |                 |                 |
| Corriente  | 963             | 1,490           |
| No corriente   | <hr/>           | <hr/>           |
|  | 963             | 1,490           |

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Cuentas por pagar comerciales a relacionadas (c)

|                                   |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Saga Falabella S.A.               | 239   | 6,853 |
| Mall Plaza                        | 885   | 716   |
| Falabella Corporativo Perú S.A.C. | 40    | 425   |
| Otras                             | 1     | 4     |
|                                   | <hr/> | <hr/> |
|                                   | 1,165 | 7,998 |

### Cuentas por pagar no comerciales a relacionadas (d)

|                       |       |        |
|-----------------------|-------|--------|
| Inverfal Perú S.A.A.  | 4,320 | 3,308  |
| Falabella Perú S.A.A. | -     | 1,205  |
|                       | <hr/> | <hr/>  |
|                       | 4,320 | 4,513  |
|                       | <hr/> | <hr/>  |
|                       | 5,485 | 12,511 |

### Por plazo -

|              |       |        |
|--------------|-------|--------|
| Corriente    | 4,600 | 11,795 |
| No corriente | 885   | 716    |
|              | <hr/> | <hr/>  |
|              | 5,485 | 12,511 |

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

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

(d) En abril 2021 se recibió un nuevo préstamo de Inverfal Perú S.A.A por un total de S/1,000,000 a una TEA de 0.47 por ciento, y tiene fecha de vencimiento dentro del año corriente.

Asimismo, en octubre 2021 se renovó el préstamo de S/3,300,000 con Inverfal Perú S.A.A a una TEA de 2.13 por ciento, y tiene fecha de vencimiento dentro del año corriente.

Los préstamos detallados en el párrafo anterior, devengaron interés por un importe de S/19,685.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Impuesto a las ganancias

(a) A continuación se detallan los componentes que originan el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre 2021:

|  | Al 01 de<br>enero<br>de 2020<br>S/(000) | (Cargo)/abono al estado<br>separado de resultados<br>S/(000) | Al 31 de<br>diciembre<br>de 2020<br>S/(000) | (Cargo)/abono al estado<br>separado de resultados<br>S/(000) | Al 31 de<br>diciembre<br>de 2021<br>S/(000) |
|--|---|--|---|--|---|
| <b>Activo diferido</b>   |   |  |   |  |   |
| Pérdida tributaria arrastrable, nota 12(d)                       | 981                                     | (313)  | 668   | (668)  | -   |
| Otras provisiones  | 172                                     | 108  | 280   | 27   | 307   |
|  | <u>1,153</u>                            | <u>(205)</u>   | <u>948</u>                                  | <u>(641)</u>   | <u>307</u>                                  |
| <b>Pasivo diferido</b>   |   |  |   |  |   |
| Intangibles  | -                                       | (2)  | (2)   | -  | (2)   |
| Diferencias en tasas de depreciación y mayores valores asignados | (20,438)                                | (668)  | (21,106)                                    | (474)  | (21,580)                                    |
|  | <u>(20,438)</u>                         | <u>(670)</u>   | <u>(21,108)</u>                             | <u>(474)</u>   | <u>(21,582)</u>                             |
| <b>Total activo (pasivo) diferido, neto</b>                      | <b>(19,285)</b>                         | <b>(875)</b>   | <b>(20,160)</b>                             | <b>(1,115)</b>   | <b>(21,275)</b>                             |

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

|           | 2021<br>S/(000) | 2020<br>S/(000) |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Corriente | 21              | 317             |
| Diferido  | 1,115           | 875             |
|           | <u>1,136</u>    | <u>1,192</u>    |

## Notas a los estados financieros (continuación)

(c) A continuación, se presenta, para el año 2021, la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias:

|   | 2021         |              | 2020         |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | S/(000)      | %            | S/(000)      | %            |
| Resultados antes del impuesto a las ganancias           | 5,263        | 100.00       | 5,570        | 100.00       |
| Gasto teórico   | 1,553        | 29.50        | 1,643        | 29.50        |
| <b>Efecto sobre los (ingresos) gastos no deducibles</b> |              |              |              |              |
| Efecto neto de partidas permanentes                     | (417)        | (7.92)       | (451)        | (8.10)       |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>                         | <b>1,136</b> | <b>21.58</b> | <b>1,192</b> | <b>21.40</b> |

### 11. Patrimonio neto

#### (a) Capital Emitido -

Al 31 de diciembre de 2021, el capital emitido de la Compañía está representado por 93,291,575 acciones comunes, íntegramente suscritas, cuyo valor nominal es de S/1.00 por acción. Tal como se describe en la nota 1(d), el patrimonio de la Compañía se incrementó en S/92,792,000 como consecuencia de la escisión del bloque patrimonial, de los cuales un importe de S/93,291,000 corresponde a capital social y está representado por 93,290,575 acciones cuyo valor es de S/1.00 por acción.

#### (b) Ganancia por acción -

El cálculo de la utilidad por acción al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 se presenta a continuación:

|  | Acciones comunes                   |  |   |
|--|------------------------------------|--|---|
|  | Acciones en circulación (en miles) | Días de vigencia hasta el cierre del año | Promedio ponderado de acciones (en miles) |
| <b>Número al 31 de diciembre de 2021</b> | 93,292                             | 360                                      | 93,292                                    |
| <b>Número al 31 de diciembre de 2020</b> | 93,292                             | 360                                      | 93,292                                    |

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

|  | Al 31 de diciembre de 2020         |   |                              |
|--|------------------------------------|---|------------------------------|
|  | Utilidad<br>(numerador)<br>S/(000) | Acciones<br>(denominador)<br>(en miles) | Utilidad<br>por acción<br>S/ |
| Utilidad por acción - básica y diluida | 4,378                              | 93,292                                  | 0.047                        |

**12. Situación tributaria**

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2021, la tasa del impuesto a las ganancias es de 29.5 por ciento, sobre la utilidad gravable.
- (b) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y diciembre de 2020.
- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas de octubre 2019 a diciembre de 2021 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.
- (d) La Compañía, al 31 de diciembre de 2020 mantiene una perdida tributaria ascendiente de S/2,263,000, al 31 de diciembre 2021 fue consumida en su totalidad.
- (e) De conformidad con el Decreto Legislativo 945, que modifica la Ley de Impuesto a la Renta y lo señalado por la Ley 27513, el sistema seleccionado por la Compañía supone el compensar la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana que se registre en un ejercicio gravable imputándola año a año, a las rentas que se obtengan en los cuatro ejercicios inmediatos posteriores computados desde el ejercicio siguiente al de su generación.
- (f) Las principales normas tributarias emitidas durante el año 2021 son las siguientes:
  - (i) Se modificó, a partir del 01 de enero de 2021, que establece el régimen especial de depreciación y modifica plazos de depreciación (Decreto Legislativo N° 1488).
  - (ii) Aplicación de una nueva regla para la deducción de gastos por intereses a partir del 1 de enero de 2021, (Decreto Legislativo N° 1424).

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 13. Costo de alquileres y otros servicios

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

|                              | <b>2021</b><br>S/(000) | <b>2020</b><br>S/(000) |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Gastos comunes               | 4,648                  | 3,848                  |
| Depreciación                 | 4,512                  | 4,272                  |
| Impuesto predial y arbitrios | 2,232                  | 2,246                  |
| Gastos por seguros           | 478                    | 381                    |
|                              | <hr/>                  | <hr/>                  |
|                              | 11,871                 | 10,747                 |
|                              | <hr/>                  | <hr/>                  |

### 14. Arrendamientos

(a) Los ingresos por arrendamientos reconocidos por la Compañía durante el período 2021 Y 2020 son como se muestra a continuación:

|  | <b>2021</b><br>S/(000) | <b>2020</b><br>S/(000) |
|--|------------------------|------------------------|
| Ingresos por alquileres y servicios          | 13,753                 | 12,577                 |
| Ingresos por derecho de usufructo, nota 1(c) | 4,226                  | 4,216                  |
|  | <hr/>                  | <hr/>                  |
|  | 17,979                 | 16,793                 |
|  | <hr/>                  | <hr/>                  |