

Inmobiliaria SIC S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y de 2020,
junto con el dictamen de los auditores independientes

Inmobiliaria SIC S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y de 2020,
junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria SIC S.A., (una empresa subsidiaria de Falabella Perú S.A.A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Lima II
Av. Jorge Basadre 330
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Arequipa
Av. Bolognesi 407
Yanahuara
Tel: +51 (54) 484 470

Chiclayo
Av. Federico Villarreal
115 Sala Cinto, Urb. Los
Parques
Lambayeque
Tel: +51 (74) 227 424

Trujillo
Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III
Víctor Larco Herrera 13009,
Sede Miguel Ángel Quijano Doig
La Libertad
Tel: +51 (44) 608 830

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

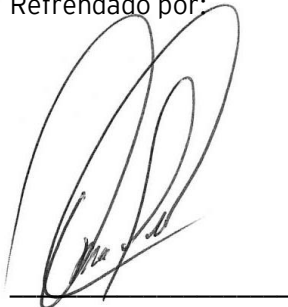
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria SIC S.A. al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Lima, Perú,
17 de marzo de 2022

Refrendado por:



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



Tomasa, Valdineci & Asoc.

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos por alquileres	13	17,979	16,793
Costo de alquileres	12	(11,871)	(10,747)
Ganancia bruta		<u>6,108</u>	<u>6,046</u>
Gastos administrativos		(890)	(384)
Ganancia por actividades de operación		<u>5,218</u>	<u>5,662</u>
Ingresos financieros		13	7
Gastos financieros		(45)	(103)
Otros ingresos		84	-
Otros gastos		(24)	-
Diferencia de cambio	3	17	4
Resultado antes de impuesto a las ganancias		<u>5,263</u>	<u>5,570</u>
Impuesto a las ganancias	9(b)y(c)	(1,136)	(1,192)
Resultado del ejercicio		<u>4,127</u>	<u>4,378</u>
Ganancia básica por acción, en Soles	10(b)	0.044	0.047
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados integrales		<u>4,127</u>	<u>4,378</u>

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

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

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

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

Inmobiliaria SIC S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Actividades de operación		
Cobros procedentes de ingresos por alquileres	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 pagado	(224)	(1,112)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>5,436</u>	<u>4,804</u>
Actividades de inversión		
Intereses recibidos	13	7
Compra de otros activos de largo plazo	(5,150)	(77)
Compra de activos intangibles	-	(11)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(5,137)</u>	<u>(81)</u>
Actividades de financiamiento		
Préstamos de entidades relacionadas	4,300	4,500
Pagos de préstamos a relacionadas	(4,500)	(4,005)
Intereses pagados	(37)	(105)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(237)</u>	<u>390</u>
Aumento neto de efectivo	62	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	<u>5,102</u>	<u>8</u>
Efectivo neto al finalizar el ejercicio	<u>5,164</u>	<u>5,102</u>
Actividades que no generaron flujos de efectivo		
Propiedades de inversión	-	5,204

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 y de 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 2021 y de 2020, la Compañía posee dos inmuebles ubicados en las ciudades de Lima y Arequipa, los cuales son arrendados principalmente a las empresas retail del Grupo Falabella; asimismo, la Compañía administra los espacios destinados a la distribución y venta de comida rápida de uno de los inmuebles.

(c) Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros preparados al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas del 01 de marzo de 2021. Los estados financieros adjuntos del ejercicio 2021, han sido aprobados por la Gerencia General y por el Directorio de la Compañía el 17 de marzo de 2022 y serán presentados para consideración y aprobación del Directorio y de la Junta General de Accionistas en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados sin modificación.

(d) Contrato de derecho de superficie -

Corresponde a un Contrato de Transferencia de Propiedad de Edificaciones, Constitución de Derecho de Superficie, y Otros Acuerdos (en adelante "el Contrato"), firmado en el año 2014 entre las relacionadas Saga Falabella S.A. y Mall Plaza Perú S.A., según el cual, Saga Falabella S.A. constituyó a favor de Mall Plaza Perú S.A. un derecho de superficie sobre la totalidad del área correspondiente a un inmueble de su propiedad, ubicado en el distrito de Cayma de la ciudad de Arequipa, por un plazo de 40 años. De acuerdo con los términos del Contrato, en años anteriores, Mall Plaza Perú S.A. realizó el pago adelantado de la totalidad de la contraprestación del derecho de superficie ascendente a S/29,807,000; 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía reconoció ingresos relacionados al Contrato de Cayma por un importe de S/4,226,000 (S/4,216,000 al 31 de diciembre de 2020); asimismo, los ingresos diferidos relacionados al Contrato ascienden en total a S/126,460,000 (S/130,281,000 al 31 de diciembre de 2020), de los cuales, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 un importe de S/122,282,000 y S/126,122,000, respectivamente, se presenta en el largo plazo.

(e) 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 significativamente 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores. Existen ciertas normas y modificaciones aplicadas por primera vez por la Compañía durante el año 2021, que no han tenido impacto en los estados financieros emitidos en periodos anteriores, tal como se explica en la nota 2.3.

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 Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidos por el IASB vigentes a las fechas de los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas -

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

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

(i) Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Medición posterior -

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

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

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio para su gestión. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados al costo amortizado.

Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -

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

- El modelo de negocios que la Compañía tiene para la gestión de los activos financieros es poder cobrar los flujos de efectivo contractuales y no realizar su venta o negociación; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en resultados cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

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

Baja en cuentas -

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

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación; y (a) se ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero ha transferido el control del activo.

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

Deterioro del valor de los activos financieros -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

(ii) Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, todos los pasivos financieros de la Compañía se encuentran en la categoría de préstamos y cuentas por pagar.

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación ha sido pagada, cancelada o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

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

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

(b) *Transacciones en moneda extranjera -*

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de liquidación de las operaciones o del estado de situación financiera, reconociendo las ganancias o pérdidas que se generan en el rubro "Diferencia de cambio, neta" en el estado de resultados integrales.

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

(c) *Efectivo y equivalente de efectivo -*

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(d.1) Propiedades de inversión -

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

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

(d.2) Muebles y enseres -

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

La depreciación de las propiedades de inversión y los muebles y enseres es calculada siguiendo el método de línea recta para asignar el costo menos su valor residual durante su vida útil. El valor residual de los activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados, si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades de inversión y muebles y enseres, las mismas que han sido estimadas como sigue al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(e) Arrendamientos -

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

La Compañía como arrendador -

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

(f) Deterioro de activos no financieros -

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

(g) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

(g.1) Ingresos por arrendamientos -

Los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen. Los alquileres cobrados por adelantado se registran inicialmente en el rubro "Ingresos diferidos" del estado de situación financiera y se reconocen en resultados en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

(g.2) Otros ingresos, costos y gastos -

Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(h) Impuesto a las ganancias -

Impuesto a las ganancias corriente:

El impuesto a las ganancias para el período corriente se calcula por el monto que se espera pagar a la Autoridad Tributaria. Las normas legales y tasas usadas para calcular los importes por pagar son las que están vigentes en la fecha del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuesto a las ganancias diferido:

El impuesto a las ganancias diferido es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se pueda compensar las diferencias temporales deducibles, y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables. El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

(i) Provisiones -

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

(j) Contingencias -

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

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

(k) Medición del valor razonable -

La Compañía mide algunos de sus instrumentos financieros tales como los instrumentos derivados y otros activos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. Asimismo, el valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en la nota 15.

Notas a los estados financieros (continuación)

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía. El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

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

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

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

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

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

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

2.3 Nuevas normas contables e interpretaciones -

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas y enmiendas, que son efectivas para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9, NIIF 4, NIIF 16 y NIC 39 Reforma de la tasa de interés de referencia

Las enmiendas proporcionan exenciones temporales que abordan los efectos de la información financiera cuando una tasa de interés interbancario (TII) se reemplaza por una tasa de interés alternativa casi libre de riesgo (TLR). Las enmiendas incluyen los siguientes expedientes prácticos:

- Un expediente práctico que requiere cambios contractuales o cambios en los flujos de efectivo, para ser tratado como cambios a una tasa de interés flotante, equivalente a un movimiento en una tasa de interés de mercado.
- Permitir que los cambios requeridos por la reforma del TII se realicen en las designaciones de cobertura y la documentación de cobertura, sin que se interrumpa la relación de cobertura
- Proporcionar alivio temporal a las entidades de tener que cumplir con el requisito de identificación por separado cuando un instrumento RFR se designa como cobertura de un componente de riesgo

Estas modificaciones no han tenido impacto en los estados financieros de la Compañía. La Compañía se propone utilizar los expedientes prácticos en períodos futuros si resultan aplicables.

Enmiendas a la NIIF 16 COVID-19 Concesiones de alquiler relacionadas - 30 de junio de 2021.

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de la aplicación de la guía NIIF 16 sobre la contabilización de modificaciones de arrendamientos para concesiones de alquiler que surgen como consecuencia directa de la pandemia. Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 de un arrendador es una modificación de arrendamiento. Un arrendatario que hace esta

Notas a los estados financieros (continuación)

elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

La enmienda estaba destinada a aplicarse el 30 de junio de 2021, pero como el impacto de la pandemia aún continúa en algunas locaciones, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente antes de 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de abril de 2021. Se permite la aplicación anticipada. Esta modificación no tuvo impacto en los estados financieros de la Compañía.

2.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

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

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

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

2.5 Nuevos pronunciamientos contables -

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

- 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.
- NIIF 17: "Contratos de Seguro" 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 de 2020, la Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el año 2021, la Compañía ha registrado una ganancia neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/17,000 (ganancia neta de 4,000 al 31 de diciembre de 2020), la cual se presenta en el rubro "Diferencia de cambio, neta" del estado de resultados integrales.

4. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

(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:

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

(b) Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas principalmente en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente, no generan intereses y corresponden a servicios relacionados con el alquiler de los locales comerciales ubicados en los centros comerciales de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

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

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo Inicial	184	-
Adiciones	(80)	184
	<u>104</u>	<u>184</u>
Saldo final	<u>104</u>	<u>184</u>

6. Cuentas por cobrar diversas y otros activos no financieros

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Diversas -		
Crédito por impuesto temporal a los activos netos (b)	1,008	875
Otras cuentas por cobrar diversas	684	788
	<u>1,692</u>	<u>1,663</u>
Otros activos no financieros -		
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas	245	1,081
	<u>245</u>	<u>1,081</u>

- (b) Corresponde a los pagos a cuenta de impuesto temporal a los activos netos realizados durante el año 2021 y 2020.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

	Propiedades de inversión				Propiedades, planta y equipo					
	Terrenos S/(000)	Edificios y otras construcciones S/(000)	Instalaciones y terminaciones S/(000)	Obras en Curso S/(000)	Total S/(000)	Planta y Equipo	Equipos diversos y otros S/(000)	Muebles y Enseres S/(000)	Equipo de Cómputo S/(000)	Total S/(000)
Costo										
Saldo al 31 de diciembre del 2019	95,133	180,045	50,529	-	325,707	-	-	3,745	-	3,745
Adiciones	-	1,742	3,493	46	5,281	-	-	-	-	-
Transferencias (c)	-	-	(603)	(46)	(649)	516	32	-	101	649
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	(32)	-	(32)
Saldo al 31 de diciembre 2020	95,133	181,787	53,419	-	330,339	516	32	3,713	101	4,362
Adiciones	-	-	92	-	92	43	-	-	1	44
Transferencias (c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retiros y/o ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2021	95,133	181,787	53,511	-	330,431	559	32	3,713	102	4,406
Depreciación acumulada										
Saldo al 31 de diciembre del 2019	-	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)
Transferencia	-	(182)	(230)	-	(412)	341	20	-	51	412
Saldo al 31 de diciembre 2020	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2021	-	40,178	46,067	-	86,245	403	25	3,260	72	3,760
Valor neto en libros										
Al 31 de diciembre 2021	95,133	141,609	7,444	-	244,186	156	7	453	30	646
Al 31 de diciembre de 2020	95,133	144,174	9,299	-	248,606	143	10	619	39	811

(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.

(c) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Gerencia de la Compañía ha efectuado una evaluación de la recuperabilidad de estos inmuebles y considera que no es necesario registrar provisiones por deterioro a dichas fechas.

(d) 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Distribución de la depreciación del año -

La depreciación de los años 2021 y de 2020 ha sido distribuida de la siguiente manera:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Costo de alquileres y otros servicios, nota 12	4,512	4,272
Gastos administrativos	209	-
	<u>4,721</u>	<u>4,272</u>

8. Transacciones con relacionadas

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

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas (c)		
Mall Plaza Perú S.A.	488	509
Saga Falabella S.A.	334	-
Hipermercados Tottus S.A.	136	977
Falabella Corporativo Perú S.A.C.	3	-
Otras	2	4
	<u>963</u>	<u>1,490</u>
Cuentas por pagar comerciales a relacionadas (d)		
Mall Plaza	885	716
Saga Falabella S.A.	239	6,853
Falabella Corporativo Perú S.A.C.	40	425
Otras	1	4
	<u>1,165</u>	<u>7,998</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Cuentas por pagar no comerciales a relacionadas (e)		
Inverfal Perú S.A.	4,320	3,308
Falabella Perú S.A.A.	-	1,205
	<u>4,320</u>	<u>4,513</u>
	<u>5,485</u>	<u>12,511</u>
Por plazo -		
Corriente	4,600	11,795
No corriente	885	716
	<u>5,485</u>	<u>12,511</u>

- (c) Las cuentas por cobrar comerciales a relacionadas corresponden, principalmente, a los servicios de alquiler y gastos comunes de los locales de la Compañía.
- (d) Las cuentas por pagar comerciales a relacionadas corresponden, principalmente, a los reembolsos de gastos por servicios administrativos, servicios de energía y agua, y por suministro a los locales ubicados en el establecimiento de San Isidro.
- (e) En abril 2021 se recibió un nuevo préstamo de Inverfal Perú S.A 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/3,300,00 con Inverfal Perú S.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/20,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Impuesto a las ganancias

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

	Al 24 de octubre de 2020 S/(000)	(Cargo)/abono al estado de resultados S/(000)	Al 31 de diciembre de 2020 S/(000)	Cargo/abono al estado de resultados S/(000)	Al 31 de diciembre de 2021 S/(000)
Activo diferido					
Pérdida tributaria arrastrable, nota 11(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>
Pasivo diferido					
Diferencias en tasas de amortización 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>
Total pasivo diferido, neto	<u>(19,285)</u>	<u>(875)</u>	<u>(20,160)</u>	<u>(1,115)</u>	<u>(21,275)</u>

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

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

(c) A continuación, se presenta, para el año 2020, la conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias:

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

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Patrimonio neto

(a) Capital Emitido -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el capital emitido de la Compañía está representado por 93,291,575 acciones comunes, íntegramente suscritas, cuyo valor nominal es de S/1.00 por acción.

(b) Ganancia por acción -

El cálculo de la utilidad por acción al 31 de diciembre de 2021 y de 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)
Número al 31 de diciembre de 2021	93,292	360	93,292
Número al 31 de diciembre de 2020	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 (numerador) S/(000)	Acciones (denominador) (en miles)	Utilidad por acción S/
Utilidad por acción - básica y diluida	4,378	93,292	0.047

11. Situación tributaria

(a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e impuesto general a las ventas de octubre 2019 a diciembre 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 mantenía un activo diferido por pérdida tributaria 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 a lo señalado por la Ley 27513, el sistema seleccionado por la Compañía supone el compensar la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana que se registre en un ejercicio gravable imputándola año a año, a las rentas que se obtengan en los cuatro ejercicios inmediatos posteriores computados desde el ejercicio siguiente al de su generación.

12. Costo de alquileres y otros servicios

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Gastos comunes	4,648	3,848
Depreciación, ver nota 7(a)	4,512	4,272
Impuesto predial y arbitrios	2,232	2,246
Gastos por seguros	478	381
	<u>11,871</u>	<u>10,747</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Arrendamientos

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos por alquileres y servicios	13,753	12,577
Ingresos por derecho de usufructo, nota 1(d)	4,226	4,216
	<u>17,979</u>	<u>16,793</u>

14. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

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

- (a) Estructura de gestión de riesgos -

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

- (i) Directorio -

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

- (ii) Gerencia -

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

- (b) Mitigación de riesgos -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Riesgo de mercado -

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

(i) Riesgo de tasa de interés -

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

(ii) Riesgo de tipo de cambio -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía tiene activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses en importes mínimos; por consiguiente, no está ampliamente expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las operaciones activas y pasivas, se realizan básicamente en moneda nacional. Las transacciones en moneda extranjera, de haber, se efectúan a las tasas de la oferta y la demanda.

Riesgo de crédito -

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

El riesgo de crédito de los clientes es manejado por la Gerencia sujeto a las políticas, procedimientos y controles, debidamente establecidos. Los saldos pendientes de cuentas por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. Al 31 de diciembre de 2021, la máxima exposición al riesgo de crédito es el valor en libras de las cuentas por cobrar comerciales y a entidades relacionadas, cuyos importes ascienden a S/105,000 (S/252,000 al 31 de diciembre de 2020) y S/963,000 (S/1,490,000 al 31 de diciembre de 2020), respectivamente.

Riesgo de liquidez -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

Gestión de capital -

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

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

15. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

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

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com/pe

©EY
All Rights Reserved.